

**Univerzita Karlova v Praze**

**Přírodovědecká fakulta**

Studijní program: Demografie

Studijní obor: Demografie se sociální geografii



**Filip Vrbík**

Proměna pražského centra v postsocialistickém období  
Transformation of Prague's centre during post-socialist era

*Bakalářská práce*

Praha, 2015

Vedoucí závěrečné práce: RNDr. Lucie Pospíšilová, Ph.D.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze

### **Poděkování**

Děkuji svým blízkým za podporu a pomoc v posledních několika týdnech. Také své školitelce RNDr. Lucii Pospíšilové, Ph.D. za trpělivost při vedení mé práce, cenné rady a připomínky.

## **Proměna pražského centra v postsocialistickém období**

### **Abstrakt**

Pražské centrum prochází od změny politického režimu v roce 1989 razantní proměnou. S proměnou fyzického stavu budov je často spojena i proměna sociální. Vývoj sociální struktury obyvatel a kvality bydlení není stejně intenzivní ve všech částech centra. Cílem této práce je proto popsat vývoj prostorové diferenciaci sociální struktury obyvatel a kvality bydlení v centru Prahy. V první části je kladen důraz na kvantitativní analýzu proměny základních sídelních jednotek centra. Protože některé změny ani úroveň základních sídelních jednotek není schopna zachytit, druhá část práce je zaměřena na konkrétní základní sídelní jednotku Londýnská. Zde se pracuje s daty z terénního šetření v co největším možném územním detailu.

**Klíčová slova:** pražské centrum, sociálně prostorová struktura, postsocialistické období, gentrifikace

## **Transformation of Prague's centre during post-socialist era**

### **Abstract**

Prague's centre undergoes significant transformation since the change of political regime in 1989. Social transformation is mostly connected with building's physical state transformation. Evolution of social structure of inhabitants and habitation in different parts of the centre is not of same intensity. Therefore this paper focuses on evolution of spatial differentiation of inhabitant's social structure and quality of living in Prague's centre. The first part focuses on quantitative analysis of downtown's basic settlement unit's transformation. As neither certain transformations nor grade of basic settlement units are possible to transcribe second part focuses on particular basic settlement unit – the Londýnská. Data gathered during on site investigation in highest possible territorial detail are analysed in this part.

**Keywords:** Prague's centre, socially spatial structure, post-socialist era, gentrification

## **OBSAH**

<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	<b>7</b>
<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>8</b>
<b>2. CENTRUM PRAHY V MEZIVÁLEČNÉM OBDOBÍ.....</b>	<b>11</b>
<b>3. SOCIALISTICKÉ MĚSTO.....</b>	<b>14</b>
3.1 Socialistické město .....	14
3.2 Centrum socialistického města.....	16
<b>4. POSTSOCIALISTICKÉ MĚSTO .....</b>	<b>19</b>
4.1 Charakteristika postsocialistického prostředí a koncept post-socialistického města .....	19
4.1.1. Politický a ekonomický režim .....	19
4.1.2. Sektor služeb .....	20
4.1.3. Privatizace státního majetku, deregulace cen a bytový fond .....	20
4.1.4. Proměna sociálně prostorové struktury Prahy .....	22
4.2 Centrum postsocialistické Prahy.....	24
4.2.1. Komercializace a úbytek rezidenční funkce.....	24
4.2.2. Gentrifikace a rezidenční revitalizace .....	27
4.2.3. Rezidenční revitalizace pražského centra .....	29
<b>5. METODIKA .....</b>	<b>33</b>
<b>6. PROMĚNA SOCIO-EKONOMICKÉ A DEMOGRAFICKÉ STRUKTURY CENTRA PRAHY .....</b>	<b>40</b>
6.1 Populační vývoj .....	40
6.2 Věková a pohlavní struktura .....	43
6.3 Vzdělanostní struktura .....	47
6.4 Struktura zaměstnanosti .....	49

<b>6.5 Státní příslušnost .....</b>	<b>51</b>
<b>6.6 Kvalita bytového fondu .....</b>	<b>53</b>
<b>7. PŘÍPADOVÁ STUDIE: LONDÝNSKÁ .....</b>	<b>56</b>
<b>8. ZÁVĚR .....</b>	<b>65</b>
<b>9. POUŽITÉ ZDROJE .....</b>	<b>68</b>

## **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

BD	bytové družstvo
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
MČ	městská část
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
SVJ	společenství vlastníků jednotek
ZSJ	základní sídelní jednotka

## 1. ÚVOD

Centrum Prahy prochází po dobu celé své existence neustálou proměnou. V meziválečném období se jednalo o území s vysokým sociálním statusem (Král 1946). Po změně politického režimu v roce 1948 došlo k přerozdělování bytů, které dříve patřily lidem s nejvyšším ekonomickým a sociálním statusem, jádru náhle přibýlo výrazné množství dělníků, nových rezidentů s nižším sociálním statusem (Murdych 1966). Během období socialismu byly investice do renovace jádra Prahy mizivé (Musil 1987). Zatímco docházelo k masivní výstavbě prefabrikovaných panelových sídlišť na okraji města, centrum čelilo fyzickému úpadku. Obdobně jako v jiných socialistických zemích, centrum české metropole v období socialismu populačně stárlo. Populační stárnutí bylo zapříčiněno vystěhováváním se mladých rodin do vnějších částí města, nízkou úrovní porodnosti, ale také vyšší nadějí dožití místních rezidentů (Burcin, Kučera 2006). Vedle degradace bytového fondu, díky kterému se stávalo mnoho budov neobyvatelných, stárnutí populace a zmíněném přistěhování dělnického obyvatelstva, si centrum udrželo v porovnání s celou Prahou nadprůměrný sociální status. Podíl vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva zde byl po celé trvání komunismu nad celoměstským průměrem. Na druhou stranu podíl nevzdělaného obyvatelstva zde byl v rámci Prahy podprůměrný (Murdych 1966; Sčítání lidu, domů a bytů 1991).

Po změně politického režimu se situace v Praze razantně proměnila. Tržní ekonomika, liberalizace cen a zahraničního obchodu, privatizace, restituce, příliv zahraničních investorů a mnoho dalších faktorů způsobily, že se centrum dostalo opět do popředí zájmu (Sýkora 1996a). Dopady masivních investic byly k vidění prakticky okamžitě. Kdysi zanedbané domy v havarijním stavu byly zrekonstruovány či zbourány a na jejich místě postaveny budovy nové, proluky v atraktivních lokalitách byla zastavěny téměř okamžitě (Sýkora 2001). Na první pohled viditelná obnova fyzického prostředí šla ruku v ruce s proměnou prostředí funkčního, ale také sociálního. V centru ubylo obydlených činžovních domů. Na jejich místě vznikly zejména v počátcích 90. let kanceláře, hotely, obchody či restaurace zaměřené na movitou klientelu (Sýkora 2001). Díky své historické atraktivitě se stalo vyhledávanou lokalitou



pro zahraniční turisty, na které se samozřejmě navázal do té doby nevídaný počet specifických služeb (Musil 2005). I přes významný pokles rezidenční funkce centra však bydlení zcela nevymizelo. Kromě turistů se pražské centrum stalo vyhledávanou lokalitou pro ekonomicky silnou skupinu obyvatel, úspěšné podnikatele, specialisty či nově příchozí zahraniční pracovníky ze sektoru výrobních služeb (Sýkora 2001; Ouředníček, Temelová 2009). Věkové složení centra, ve kterém bylo výrazné zastoupení seniorů, se díky přirozené měně obyvatelstva a migraci proměňuje. Zatímco v centru ubývá zastoupení nejstarší generace, současně je zde bydlení atraktivní pro mladší generace, pro studenty pražských vysokých škol či mladé pracovníky s nadprůměrným platovým ohodnocením (Ouředníček, Temelová 2009). Tito nově příchozí obyvatelé s vyšším ekonomickým statusem vyžadují kvalitní bydlení, a proto také díky nim dochází k renovaci bytového fondu. K růstu sociálního a ekonomického statusu kromě příchodu nových rezidentů přispívá vystěhovávání se obyvatel chudších, pro které je život v centru příliš nákladný (Sýkora 2001).

Dochází však k tomuto vývoji ve všech částech centra? Pokud ano, probíhá tato proměna sociální struktury a úbytek rezidenční funkce všude ve stejné intenzitě? Jak se liší současná věková, vzdělanostní, profesní struktura a struktura dle státní příslušnosti mezi jednotlivými lokalitami? Je možné, že se lokalita, která během 90. let vykazovala znaky počínající gentrifikace, během následujících let kompletně proměnila? Na tyto otázky bych rád ve své bakalářské práci odpověděl. Většina dosud napsaných prací, které se zabývají transformací české metropole, buď pracují s centrem jako s jedním územím a nezaobírají se jeho vnitřní prostorovou heterogenitou (např. Ouředníček, Temelová 2009; Burcin, Kučera 2006; Sýkora 2001), nebo nehodnotí nejnovější data (Pospíšilová 2007). Tématem vývoje sociálně prostorové diferenciaci Prahy (respektive centra) v územním detailu se zabývá např. specializovaný internetový časopis Atlas obyvatelstva (URRlab 2015), ve kterém jsou analyzována data za katastrální území. Přínos své práce spatřuji právě v územním detailu základních sídelních jednotek, který může odhalit nové skutečnosti.

Prvním cílem bakalářské práce je odhalit a popsat vnitřní prostorovou diferenciaci proměny sociální struktury obyvatelstva pražského centra. Protože některé změny ani úroveň již relativně homogenních základních sídelních jednotek není schopna zachytit, zaměřuji se v druhé části práci na proměnu jedné vybrané lokality, kterou hodnotím

v podrobnosti jednotlivých domů. Druhým cílem je proto popsat vývoj revitalizace uvnitř základní sídelní jednotky Londýnská, ve které v průběhu 90. let docházelo vedle komercializace k revitalizaci rezidenční, kterou bychom mohli označit za gentrifikaci (Sýkora 1996b, 1999b). K naplnění obou cílů vedou tyto výzkumné otázky:

1. Jaké jsou v centru Prahy prostorové rozdíly v proměně sociální struktury obyvatel a bydlení?
2. Jak se proměnila sociální struktura obyvatel a bydlení v základní sídelní jednotce Londýnska? Je možné ji dnes považovat za gentrifikovanou?

Práce je rozdělena do osmi kapitol. Po úvodní části, kde jsou položeny výzkumné otázky, následuje teoretické zarámování, které seznamuje s podobou centra v meziválečném období, vývojem socialistického a postsocialistického města. V metodické kapitole popisují zkoumané lokality, použité metody a zdroje dat. Šesté a sedmé kapitoly jsou empirické, hledám v nich odpovědi na položené výzkumné otázky. V šesté kapitole analyzují statistická data získaná ze Sčítání lidu, domů a bytů v podrobnosti základních sídelních jednotek v letech 1991, 2001 a 2011. V sedmé kapitole doplňují data z censu daty z terénního šetření a informacemi z katastrálního úřadu. Závěrečná část práce obsahuje shrnutí a diskuzi dosažených výsledků.

## 2. CENTRUM PRAHY V MEZIVÁLEČNÉM OBDOBÍ

Historické centrum Prahy bylo oblastí obydlenou často starými lidmi, jednočlennými domácnostmi, ale také mladými imigranty a podnájemníky (Musil 1987). Vedle občanů české národnosti zde byli hojně zastoupeni Němci a příslušníci židovského etnika. Podstatnou část obyvatelstva tvořili příslušníci střední a vyšší střední třídy, nicméně zde žili také lidé chudší (Král 1946). Byla to sociálně a kulturně smíšená část města (Musil 1987). Pro historické centrum typická stará věková struktura byla pravděpodobně způsobena legislativní ochranou nájemníků proti vystěhování či zvyšování nájmu, která byla uplatňována v období po první světové válce (Moschelesová 1937). Vláda se k tomuto kroku rozhodla v reakci na častou přestavbu bytů na kanceláře v centru města v době, kdy populace Prahy rapidně rostla a byl nedostatek bydlení (Moschelesová 1937). Při censu v roce 1921 bylo zjištěno, že na území Prahy žilo přes 13 000 cizích státních příslušníků (zhruba 2 % populace). V roce 1910 tomu bylo pouze necelých 5 500 (Boháč 1923). Kupříkladu Američanů a Angličanů žilo v Praze v roce 1921 zhruba 300, Francouzů necelých 400 (Boháč 1923). Tito nově příchozí cizinci byli většinou příslušníci vyšší společenské vrstvy. Převážně šlo o muže v produktivním věku, zástupce zahraničních společností a podnikatele v průmyslu či v obchodě (Boháč 1923). Cizí státní příslušníci vyhledávali k bydlení v Praze nejvíce Nové Město, Malou Stranu (zde je vysvětlením přítomnost zahraničních zastupitelství), Vinohrady, vilové čtvrtě v Dejvicích a Bubenči, dále pak Staré Město a nově stavěné vily a bytové domy v Hradčanech (Boháč 1923).

Již v meziválečném období čtvrtě historického centra Prahy populačně ztrácely. S postupným rozmachem a růstem komerční, administrativní a kulturní funkce v centru se rezidenti vytráceli. Tento proces úbytku obyvatel neprobíhal ve stejné dynamice ve všech čtvrtích historického jádra (Král 1946). První čtvrtí zasaženou funkční proměnou bylo Staré Město, které mezi lety 1869 a 1900 ztratilo téměř 10 000 obyvatel. Počet obydlených domů zde poklesl mezi lety 1850 a 1937 z 1024 na 874 (Král 1946). Úbytek obyvatelstva nebyl dán pouze vznikem a růstem komerční funkce v centru, která by „vytlačila“ rezidenty. Někteří obyvatelé již nechtěli žít v zastaralých a zdravotně nevyhovujících bytech ve Starém Městě a stěhovali se do lokalit s vyšší kvalitou bytového fondu (Král 1946). Opuštěné domy následně prošly rekonstrukcí,

a ač z vnějšku vypadaly stejně, ve vnitřních prostorách došlo k přestavbě na nebytové prostory (Král 1946).

Lokalitou, kam se komercializační procesy rozrostly ze Starého Města, byl Josefov (Král 1946). Josefov býval až do vlády Josefa II. židovským ghettem. Zamožní obyvatelé židovského etnika, kteří se na počátku 19. století odstěhovali do lokalit s kvalitnějším bydlením, byli nahrazeni českou chudinou. Na konci 19. století se rozhodlo o asanaci, zbourání stávající zástavby a postavení zcela nové čtvrti. Vlivem této revitalizace počet obyvatel klesl mezi lety 1900 a 1937 z 9040 na 3450 (Král 1946). Nově postavené budovy měly především komerční využití (např. centrály finančních institucí či průmyslových podniků), obytné domy pak obývali lidé s nejvyšším sociálním a ekonomickým statusem. Vypovídá o tom podíl zaměstnaných v obchodu, průmyslu, veřejné službě a svobodném povolání, který zde činil 98 %, což byla hodnota nejvyšší pro celou Prahu (Král 1946). Zastoupení dělníků na výdělečně činném obyvatelstvu zde bylo ze všech centrálních čtvrtí nejnižší, a to 13,5 % (Moschelesová 1937).

Komercializační procesy se po Starém Městě a Josefově rozšířily do některých částí Nového Města, které si však v meziválečném období zachovalo rezidenční charakter (Král 1946). Funkční proměna zde zasáhla v největší míře pouze Václavské náměstí a třídy jej protínající. Mezi lety 1900 a 1937 zde počet obytných domů klesl z 1812 na 1785. Na jejich místě vyrostly bankovní, obchodní a společenské paláce (Král 1946). Takto nízké číslo přestavěných budov značí, že v období před druhou světovou válkou bylo Nové Město teprve na začátku proměny své funkce. Sociální status Nového Města byl také velmi vysoký. Podíl zaměstnaných v obchodu, průmyslu, veřejné službě a svobodném povolání zde činil 93 % (Král 1946). O tom, že bylo Nové Město oproti asanovanému Josefově sociálně slabší, napovídá zastoupení dělníků, které zde bylo 33 % (Moschelesová 1937).

Zbylé čtvrti historického jádra měly od tří výše popsaných funkcí rozdílnou. Malá Strana plnila převážně funkci správní. Paláce s prostornými zahradami sloužily potřebám ministerstev, vlády, parlamentu či zastupitelství cizích států (Král 1946). Z toho důvodu se počet obyvatel tolik neměnil, mezi lety 1900 a 1937 poklesl z 22 470 na 21 530 (Král 1946). Zastoupení státních úředníků a veřejné správy na celkovém počtu výdělečného obyvatelstva bylo spolu s Hradčany nejvyšší (Boháč 1923). Na Malé Straně bylo však vedle honosných paláců také velké množství menších obytných domů

ve špatném technickém stavu, ve kterých žilo sociálně slabé obyvatelstvo (Král 1946). Z celého centra byla populace na Malé Straně nejstarší (Boháč 1923).

Obdobnou funkci jako Malá Strana měly též Hradčany. Zhruba 33 % zaměstnanců ve veřejné správě ze všech produktivních obyvatel tomu je důkazem (Král 1946). Na rozdíl od Malé Strany zde došlo k výstavbě nových obytných domů a vil, které byly postaveny na místě zbouraných hradeb opevnění (Král 1946).

Poslední ze čtvrtí historického jádra je Vyšehrad. Docházelo zde k drobné přístavbě a přestavbě obytných domů, počet obyvatel mírně klesal (Král 1946). Vyšehrad byl sociálně nejslabší, podíl dělníků zde dosahoval 50 %, což byla nejvyšší hodnota z celého historického jádra a Vinohrad (Moschelesová 1937). Podobně jako na Malé Straně zde bylo obyvatelstvo oproti zbylým částem centra a Vinohrad nejstarší, s výrazným podílem žen starších 60 let (Boháč 1923).

Vinohrady si během meziválečného období zachovávaly svůj rezidenční charakter. Komerční funkce centra do této čtvrti pronikala pouze mírně (Král 1946). Ještě na počátku 20. století byly vyhledávanou prestižní rezidenční lokalitou, ve své době nejbohatší čtvrtí Prahy (Král 1946). V roce 1921 zde žilo 83 360 obyvatel, k roku 1937 počet rezidentů stoupl na 103 200 (Král 1946). O tom, že byly sociálně velmi silnou čtvrtí, vypovídá podíl zaměstnaných v obchodu, průmyslu, veřejné službě a svobodném povolání, který zde činil 95 % (Král 1946). Zastoupení dělníků zde bylo nižší než v Novém Městě (Moschelesová 1937). Boháč (1923) hovoří o Vinohradech jakožto o úřednické čtvrti. Spolu s Josefovem zde také žilo nejvíc pracovníků finančního sektoru.

### 3. SOCIALISTICKÉ MĚSTO

#### 3.1 Socialistické město

Při studiu postsocialistických měst, mezi něž Praha patří, je třeba se v první řadě zamyslet nad tím, jak vypadala města během socialistického období. Společenské, politické a ekonomické zřízení bylo v státech socialistických jiné než v zemích kapitalistických. Tyto rozdílnosti se vepsaly do sociální, fyzické a funkční struktury měst. Města na opačných stranách železné opony byla natolik odlišná, že tuto nepřehlédnutelnou a na první pohled viditelnou rozdílnost popsal Szelenyi (1996, s. 300): „... jedna z nejnápadnějších rozdílností při překročení Berlínské zdi před jejím pádem byla menší diverzita ve východních částech města ...“. Hirt (2013, s. 7) jde ještě dál a mluví o „všeobklopující šedi a nudě“ socialistických měst.

Středoevropské metropole vznikaly mnohem dříve než v druhé polovině 20. století. Socialistické principy se tudíž implementovaly do měst, která byla zformována kapitalistickými principy, jež se promítly nejenom do jejich sociálně prostorové struktury (Sýkora 2009). Smith (1996) připomíná, že důležitou roli hrál rozsah poničení měst během 2. světové války. Ve zdevastované Varšavě tak mohlo vyrůst prakticky nové socialistické město. V případě Prahy a Budapešti to možné nebylo. Na druhou stranu byl stát výlučným vlastníkem stavebních ploch. Autority tak mohly rozvíjet město téměř dle svých představ, což v městech západních zemí samozřejmě možné nebylo (Szelenyi 1996). Pozitivem bylo, že výstavba města nepodléhala takovému tlaku na ekonomizaci urbánního prostoru. Proto mohlo být v socialistických metropolích tolik parků a veřejného prostoru, což považuje Hirt (2013) za největší klad socialistických měst. Příkladem tomu může být Alexanderplatz v Berlíně.

Centrální plánování spolu s faktem, že byla půda vlastněná státem, znamenalo, že byl urbánní rozvoj pod mnohem větší kontrolou autorit, než tomu bylo v městech kapitalistických (Smith 1996). Hlavním aspektem socialistického zřízení bylo veřejné vlastnictví výrobních prostředků a státem řízená alokace zdrojů. Společného vlastnictví bylo dosaženo znárodněním. Znárodnění se netýkalo pouze podniků a k nim patřícím nemovitostem či zemědělským statkům, jak je obecně známo, podlehl mu také většina bytových domů a pozemků ve městech. Proto se mohla snaha o vytvoření zdánlivě

beztržní společnosti promítnout do struktury města (Hirt 2013). Zmíněné znárodnění se však nemuselo týkat všech činžovních domů. V některých případech mohly být tyto domy ponechány původním vlastníkům, avšak nájemné stále podléhalo státní regulaci a nepokrývalo nároky na základní opravu, což vedlo k tomu, že se majitelé domů dobrovolně vzdávali ve prospěch státu nebo se o to alespoň snažili (Häussermann 1996). V případě Československa byl důležitý rozdíl mezi osobním a soukromým vlastnictvím. Soukromým vlastnictvím, které po politickém či ekonomickém tlaku přecházelo do rukou státu, bylo to, z čeho mohl mít majitel určitý profit, například byt určený k pronájmu či celý činžovní dům (Sýkora 2009). Upřednostňování veřejného vlastnictví nad osobním se také projevilo v masivní výstavbě panelových sídlišť. Rodinné domy se v porovnání s metropolemi kapitalistických zemí stavěly méně (Hirt 2013).

Sociálně prostorový vzorec socialistického města můžeme pozorovat na třech charakteristikách, a to na socio-ekonomické, demografické a etnické, přičemž té demografické je přikládána největší váha. Právě demografická prostorová struktura byla pro socialistické metropole typická (Sýkora 1999a; Häussermann 1996). U socio-ekonomické obecný vzorec byl, že nejvýše postavení a privilegovaní žili v exkluzivních centrálních lokalitách a na místech s „nejlepší adresou“, které si svou pověst mohly udržet z dob minulých. Do centra se však také díky redistribuci na počátku 50. let dostala protěžovaná dělnická třída (Sýkora 1999a; Sýkora 2009). Tzv. „střední třída“ obývala sídliště na okrajích měst a lidé s nejnižším sociálním statusem žili ve starých, neudržovaných domech ve vnitřních částech a ve vsích v nejbližším okolí města (Sýkora 1999a; Hirt 2013). Demografický prostorový vzorec byl ovlivněn výstavbou panelových sídlišť na okrajových částech hlavních měst. Tam se stěhovaly převážně mladé rodiny s dětmi, které byly při žádání o nové byty zvýhodněny (Szelenyi 1996). V centrální a vnitřní části města obyvatelstvo demograficky stárlo (Häussermann 1996; Sýkora 2009). Etnická struktura byla na rozdíl od měst západní Evropy či Severní Ameriky značně homogenní. Hlavním důvodem byla minimální úroveň zahraniční migrace států střední Evropy. Výjimkou bylo pouze romské etnikum, které mohlo obývat některé čtvrti vnitřních částí s nízkou kvalitou bytového fondu či vysokou ekologickou zátěží (Musil 1987; Szelenyi 1996). Dalším důvodem pro etnickou a národnostní homogenitu metropolí střední Evropy byla snaha o vyhlazení Židů během druhé světové války a expulze většiny občanů německé národnosti po ní. Obecně

můžeme říci, že socialistické metropole měly oproti metropolím kapitalistickým nižší úroveň sociálně prostorové diferenciaci (Sýkora 1999a; Hirt 2013). Sociálně homogenní však zcela nebyly. Nerovnosti se jim, i přes relativně vyrovnanou hladinu příjmů obyvatelstva, nevyhnuly. Byly způsobeny státní alokací bydlení a preferováním určitých skupin obyvatelstva v ní, dále pak stále přetrvávajícím vzorcem z předsocialistického období, který nebylo možné i přes pokusy státu úplně vymazat (Sýkora 1999a; Enyedi 1998).

### 3.2 Centrum socialistického města

Na změnu sociální skladby obyvatel v centru měla velký vliv redistribuce bydlení v prvních letech socialismu. Zmírnění nerovností v bydlení, které v Praze byly v meziválečném období, se dosáhlo zabavením bytových domů, rozdělením velkometrážních bytů a následným přenecháním bytů protěžované dělnické třídě (Sýkora 2009). K podpoření této idey nebyly nájemy ve státních bytech po celou dobu trvání socialismu určovány rostoucí hladinou cen, nýbrž byly určeny uměle a silně dotovány, neodrážely lokalitu a kvalitu bydlení. Dosahovaly maximálně 50 % skutečných nákladů na provoz a údržbu bytového fondu (Musil 1987). Příjem domácnosti tudíž nehrál ve výběru místa bydliště roli, a proto mohly v centru Prahy bydlet i ekonomicky slabší rodiny (Sýkora 1999a). Nutno podotknout, že tyto příbytky v dobrých lokalitách a v dobrém technickém stavu také často připadly privilegovaným členům strany (Sýkora 2009). Redistribuce bytového fondu sice zmenšila úroveň rezidenční diferenciaci, ale zároveň zvýšila územní koncentraci obyvatel v centru v 50. letech. Díky pozdější výstavbě nových sídlištních bytů a následné vnitroměstské migraci tato „přelidněnost“ odezněla (Ruoppila 2004).

Jak směřovaly investice do výstavby sídlišť ve vnějších částech Prahy, centrální lokality čelily fyzickému úpadku. Několik málo budov, které byly od 70. let postaveny, je však nepřehlédnutelných. Jde například o obchodní dům Kotva či Máj, Palác kultury, budovu Federálního shromáždění, novou scénu Národního divadla či hotel Intercontinental. Staré bytové domy se často nacházely v tristním technickém stavu (Sýkora 2009). Pro špatný technický stav tak domy, které byly dříve obydlené, sloužily často jako sklady (Musil 2005). Vedle přirozeného vymírání tak počet obyvatel centra klesal také z důvodu rostoucí neobyvatelnosti bytů. O špatné kvalitě bytového fondu,



který byl zastaralý a nedostávalo se mu patřičné rekonstrukce, vypovídá zastoupení bytů se sníženou kvalitou<sup>1</sup>. V 60. letech tak byly na Malé Straně 2/3 bytů bez ústředního topení a bez sociálního zařízení (Murdych 1966). O tom, že se bytová situace radikálně nezlepšovala, svědčí výsledky censu z roku 1980. Na katastrálním území Vyšehrad a Malá Strana byl podíl bytů se sníženou kvalitou více než 30 % (Kopecká, Nemeškal 2015). V těchto bytech zůstávali často staří lidé, vdovy, nekvalifikovaní dělníci, kteří nepracovali v protěžovaných průmyslových závodech, či lidé, kteří měli potíže s vládnoucí garniturou (Musil 1987). Vybrané stavby v turisticky atraktivních lokalitách (Staroměstské náměstí) se začaly rekonstruovat až počátkem 80. let. Nežádka však byla opravena pouze fasáda, a kvalitní renovace se nemovitosti nedostalo (Sýkora 1993b). Nicméně tato kvalita bytového fondu a s ní spojená sociální skladba neplatila pro celé centrum. Často se v něm vyskytovala sousedství s kvalitním bydlením, ve kterých žili lidé s vysokým sociálním statusem, o němž vypovídá například vzdělanostní struktura centra. Z ní je patrné, že podíl rezidentů se základním vzděláním byl v roce 1960 na Praze 1 téměř 4 % pod pražským průměrem. Na druhé straně zastoupení vysokoškoláků přesahovalo celoměstský průměr o téměř 2 % (Murdych 1966). Nejnížší zastoupení vysokoškoláků v centrální oblasti bylo na Malé Straně, která měla také nejstarší obyvatelstvo. Podíl důchodců v tomto katastrálním území převyšoval podíl dětí o více než 8 % (Murdych 1966). Jak již bylo zmíněno výše, věková skladba pražského centra byla oproti zbytku Prahy nejméně příznivá (Murdych 1966). Další skupinou hojně se v centru Prahy vyskytující byli např. umělci nebo tzv. „prominenti režimu“ (Smith 1996). Podíl lidí zaměstnaných v umělecké sféře či ve svobodném podnikání byl v 60. letech v Praze 1 a Praze 2 oproti pražskému průměru dvojnásobný (Murdych 1966). Zaměstnanci v administrativě a pracovníci ve službách zde byli též zastoupeni nadprůměrně (Murdych 1966). Jak připomíná Matějů (1980), centrum bylo navzdory minimálním investicím do obnovy bytového fondu z hlediska rezidenční preference stále atraktivní. Historické centrum Prahy spolu s Vinohrady

---

<sup>1</sup> Za byty se sníženou kvalitou jsou považovány ty, které nemají ústřední topení s částečným příslušenstvím (záchod nebo koupelna/sprchový kout), případně s úplným příslušenstvím mimo byt (<http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/91-kvalita-bytoveho-fondu-v-praze>).

si tak i přes snahy o sociální nivelizaci zachovaly vyšší sociální status, který již však nedosahoval hodnot jako v meziválečném období.

Jádro bylo samozřejmě také sídlem státních úřadů, budov využívaných vládoucí stranou, které se nacházely a stále nacházejí ve velké míře na levém břehu Vltavy. Stejně tak nabízelo společenské vyžití ve formě muzeí, divadel a ostatních kulturních zařízení. Ačkoli zde byl zastoupen maloobchod, služby a kancelářské plochy, zdaleka ne v takové míře jako ve městech kapitalistických se svou typickou komerční a business architekturou (Sýkora 2009). Nicméně obecně lze říci, že i přes výrazné zachování rezidenční funkce byla z funkčního hlediska Praha 1 spíše pracovištěm. V 60. letech zde byla zaměstnána 1/3 všech obyvatel Prahy, přičemž naprostá většina pracovních příležitostí byla z oblasti občanského vybavení a veřejné správy (Murdych 1966).

## **4. Postsocialistické město**

### **4.1 Charakteristika postsocialistického prostředí a koncept post-socialistického města**

V předchozí kapitole byl nastíněn koncept socialistického města s jeho hlavními specifiky. Se změnou politického režimu v zemích východního bloku se města ocitla v novém prostředí (politickém, ekonomickém či společenském). Už nebyla formována centrálním plánováním a nedemokratickým rozhodováním, ale svobodným trhem a demokraticky zvolenými politiky (Smith 1996; Enyedi 1998). Postsocialistický přechod můžeme chápat jako proces, který mění minulé a vytváří nové sociální, funkční a fyzické prostorové struktury (Sýkora 2009). Nicméně se nejedná o fázi stabilní, nejde o klimaxové stádium. Je třeba se na něj dívat jako na přechod od jednoho typu města k druhému, o kterém nevíme, jak bude dlouho trvat a kam přesně povede (Szelenyi 1996; Sýkora 2009).

#### **4.1.1. Politický a ekonomický režim**

Jedním z prvků transformace, která probíhá v bývalých socialistických zemích (zároveň tím počátečním), byla změna politického a ekonomického režimu. Tato změna se samozřejmě netýkala pouze hlavních měst, ale celé společnosti a ekonomiky. Dominantní vláda jedné strany skončila a byl nastaven systém pluralitní demokracie na všech úrovních správy. Urbánní rozvoj je řízen ekonomikou, velkou roli hrají zahraniční investice, dále pak demokraticky zvolenou samosprávou a běžnými lidmi, kteří jsou ve svých rozhodnutích méně limitováni než za minulého režimu (Enyedi 1998). Samospráva je pro rozvoj měst velmi důležitá. Provádí veřejné služby, nakládá s bytovým fondem, který jí byl svěřen (Enyedi 1998). Častým problémem nově zvolených politiků na samosprávné úrovni byl nedostatek jejich zkušeností s řízením města v nově nastavených podmínkách. Právě kvalita nové politické reprezentace a její schopnost vypořádat se s tlakem investorů, občanů a různých zájmových skupin stanovily, jakým směrem se města vyvíjela (Häussermann 1996). Centrálně plánované hospodářství bylo nahrazeno tržním a došlo k otevření ekonomiky zahraničním investorům. Otevření hranic spojené s globalizací a internacionalizací způsobilo rychlý

vstup zahraničního kapitálu na kdysi uzavřené trhy a prakticky okamžitě se vepsalo do podoby měst. Zároveň zasadilo středoevropské metropole do soutěže probíhající mezi městy v dnešním ekonomicky a společensky silně integrovaném světě (Enyedi 1998; Sýkora 2009).

#### **4.1.2. Sektor služeb**

Terciární sektor postihl po pádu komunismu velký rozmach, v hlavních městech především. Vznikala nová pracovní místa jak v oborech s nízkým platovým ohodnocením na jedné straně, tak také velmi dobře placené pracovní pozice ve výrobních službách na straně druhé (Sýkora 2009). Příklad zahraničních společností spojený s nárůstem služeb byl typický pro všechna města (Enyedi 1998; Sýkora 2009). Zahraniční společnosti hrály v počátečním období důležitou roli v proměně především center metropolí. Hlavní města jim sloužila jako vstupní brány na nové trhy (Drbohlav, Sýkora 1997). Nově rozrostlý sektor především výrobních služeb potřeboval odpovídající zázemí. Jelikož v socialistických městech tato potřebná infrastruktura nebyla, musely být postaveny buď nové kancelářské komplexy, nebo přestavěny domy, které dříve sloužily jiným účelům (Sýkora 2001; Enyedi 1998). Dle Smithe (1996) byl pro nárůst zaměstnanosti ve službách velmi důležitý příliv zahraničních turistů, pro které se také následně vybudovala potřebná infrastruktura, od hotelů až po prodejny suvenýrů.

#### **4.1.3. Privatizace státního majetku, deregulace cen a bytový fond**

Jedním ze základů přechodu k tržní ekonomice byla privatizace státního majetku a deregulace cen. Privatizační a deregulační mechanismy se různily napříč všemi postsocialistickými státy. Pro tuto práci je však relevantní situace v Česku, respektive v Praze, kterou níže popisují. Privatizace se týkala jak velkých podniků či malých provozoven, tak také nemovitostí. Pro centrum Prahy byla nejdůležitější tzv. „malá privatizace“ a privatizace domů, bytů, popřípadě pozemků (Sýkora 1996a). Při malé privatizaci šlo o převod majetkových práv či práv na pronájem malých provozoven, tj. maloobchodu, restaurací, hotelů či drobných provozoven (Sýkora 1996a). V Praze byla prováděna formou aukcí, kterých se mohli zprvu účastnit pouze občané Česka. Na základě vydražené ceny se okamžitě ukázala atraktivita polohy, ve které se provozovna nacházela. Rozdíl mezi cenou za m<sup>2</sup> v centru a okrajových

částech města byl až 30:1 (Sýkora 1996a). Bytové domy, byty či pozemky, které byly za minulého režimu znárodněny, byly navraceny původním vlastníkům, popřípadě jejich dědicům. Noví vlastníci mohli s navracenou nemovitostí volně disponovat, dále ji přeprodat (Sýkora 1996a). Restituce jsou považovány za nejvýraznější podnět pro rozvoj trhu s nemovitostmi v transformačním období (Sýkora 2009). Státní byty, které nepodléhaly restitucím (v případě pražského centra se mohlo jednat o domy, které patřily občanům německé národnosti), byly převedeny na místní samosprávy a záleželo pouze na nich, jak s nabytými byty naloží (Sýkora 1996a). Nejdříve byly nabízeny celé domy k prodeji právnímu subjektu, který založili nájemníci domu. Později již mohly být prodávány i samostatné bytové jednotky (Sýkora 1996a). V Praze je vlastníkem domů Magistrát hlavního města Prahy a domy jsou pod správou městských částí, které rozhodují, jak s nimi bude zacházeno (Sýkora 1996a).

V roce 1991 byla zahájena rozsáhlá liberalizace cen, která se však netýkala jednoho důležitého segmentu (Sýkora 1996a). Tím bylo nájemné, které zůstalo v některých pražských bytech regulované až do konce roku 2012 (Česká televize 2013). K deregulaci nájemného v komerčních prostorách došlo v Praze prakticky okamžitě (Sýkora 1999a). Regulaci podléhaly všechny nájemní bytové smlouvy, které byly uzavřeny za minulého režimu, a nezáleželo na tom, zda je byt ve vlastnictví veřejném či soukromém (Sýkora 1999a). Regulace se nevztahovala na nájemní smlouvy cizinců a na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny po přestěhování se nájemníka do bytu nově postaveného či opuštěného (Sýkora 1999a). Od roku 1995 se regulace netýkala všech nově uzavřených nájemních smluv (Sýkora 1996a). Každoročně docházelo ke zvyšování cenového stropu regulovaného nájemného, například mezi lety 1991 až 1998 mohlo vzrůst v Praze až o 500 % (Sýkora 1999a). Postupná deregulace přispívala k vnitroměstské migraci, při které méně movité domácnosti opouštěly velké byty v centrálních lokalitách a hledaly si bydlení v lokalitách, kde cena vzrostla méně (Sýkora 1999a). Nájemníci měli vedle regulovaného nájmu silnou právní ochranu. Většina nájemních smluv uzavřených během komunismu byla dle nařízení vlády po změně režimu transformována na dlouholeté kontrakty a fakt, že bytový dům získal díky restitucím nového majitele, nehrál roli (Sýkora 1999a). Majitel bytu mohl nájemníky z bytu vystěhovat pouze ze závažných důvodů, mezi něž se řadila rekonstrukce či přestavba domu. Při vystěhování muselo být nájemníkům nabídnuto nové a adekvátní bydlení. Tato silná

právní ochrana spolu s regulovaným nájemným zpomalila proměnu sociálně prostorové struktury města a udržela sociálně slabší obyvatele v atraktivních lokalitách (Ouředníček, Temelová 2009; Sýkora 2001). Nicméně regulace nájemného mohla mít postupem času také kontraproduktivní, až absurdní dopady. Na jednu stranu docházelo k případům, kdy bylo nájemné v regulovaném bytě vyšší než v bytě stejné kvality s nájemným tržním (iDNES 2011). Na druhou stranu nízká cena regulovaného nájemného nemusela majiteli pokrýt ani potřebné náklady s potřebnou údržbou či opravou domu a ve výsledku mu vlastnictví domu přinášelo ztrátu. Po několika stížnostech u Ústavního soudu se tak sdružení majitelů domů dokonce obrátilo na Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku (Svačina 2009).

#### **4.1.4. Proměna sociálně prostorové struktury Prahy**

Transformace proměňuje prostorové rozmístění skupin obyvatel napříč městem. Sociální difference existovaly i v rovnostářské společnosti minulého režimu, nabývaly prostorový vzorec, který se v transformačním období změnil (Sýkora 1999b). Nové sociálně prostorové vzorce jsou formovány zvyšující se selektivní mobilitou lidí s odlišnými rezidenčními preferencemi, s rozdílným ekonomickým statutem a rostoucí diferenciací nabídky bydlení (Ouředníček, Temelová 2009; Musil 2005). Vrstva úspěšných podnikatelů a zaměstnanců s vysokými příjmy vytvořila novou ekonomickou elitu, která vyhledává k bydlení v Praze atraktivní lokality (Enyedi 1998; Sýkora 1999b). Většinou se jedná o lokality, které již mají vysoký socio-ekonomický status a touto selektivní mobilitou se jejich pozice ještě více zesiluje (Sýkora 2009). Na druhé straně vznikla rozsáhlá skupina lidí s velmi nízkým ekonomickým statutem. Mezi ně řadíme seniory a nekvalifikované dělníky, kteří za minulého režimu často bydleli v místech, která jsou v nových podmínkách atraktivní pro bohatší vrstvy obyvatelstva (Weclawowicz 1998). Jak připomíná Musil (2005), příjmové nerovnosti jsou v Praze větší než ve zbytku republiky. Zatímco platy v soukromém sektoru jsou v Praze v porovnání s jinými regiony nejvyšší, důchodci, nezaměstnaní a další lidé závislí na sociální podpoře státu mají stejný příjem jako kdekoli jinde v republice. Regulace nájemného a právní ochrana nájemníků proces prostorové sociálně rezidenční diferenciace zpomalily, avšak odlivu sociálně slabých obyvatel z velkých, atraktivních bytů v prestižních lokalitách centra a vnitřního města samozřejmě nezabránily (Ouředníček, Temelová 2009; Sýkora 1999b). Chudší domácnosti se vystěhovaly

do menších bytů ve čtvrtích vnitřního města či sídlišť, kde byla hladina nájemného nižší (Sýkora 1999a). Sociální či ekonomický status sousedství se nemusí zvyšovat pouze přistěhování nových movitých obyvatel, stejně tak může sousedství socio-ekonomicky růst díky svým původním rezidentům (Sýkora 1999a). V centrálních lokalitách (či vilových čtvrtích) se za minulého režimu nadprůměrně koncentrovali vysokoškolsky vzdělaní lidé (Murdych 1966). Tito lidé se v transformačním období často uplatnili v dobře platově ohodnocených pozicích a zúročili tak svůj „vzdělanostní potenciál“, který jim v rovnostářské společnosti s nivelizací příjmů vyšší ekonomický status nezaručoval (Sýkora 1999a). Jedním ze znaků socialistické Prahy byla její relativní etnická a národnostní homogenita. S pomyslným otevřením hranic došlo k rozmachu etnické různorodosti. Přicházejí jak migranti z východních zemí, tj. Vietnamci, Rusové, Ukrajinci, Číňané, Moldavané, tak také lidé z ekonomicky vyspělých států, mezi nimiž počtem vynikají Američané, dále pak Britové a Němci (Přidalová 2013; Drbohlav, Čermák 1998). Rozmístění cizinců není po celé Praze rovnoměrné. Například největší koncentrace přistěhovalých Rusů je ve Stodůlkách, Vietnamci preferují jižní části Prahy (Chodov, Modřany, Kamýk, Libuš), pro Američany je atraktivní historické jádro, vnitřní město či severozápadní část Prahy (Přidalová 2013). O tom, že se Praha stala multikulturním městem, vypovídá i to, že při cenzu roku 2011 tvořili cizí státní příslušníci necelých 13 % z celkového počtu obyvatel města (Sčítání lidu, domů a bytů 2011). Demografická diferenciaci, která byla pro Prahu typická, je nahrazována relativně homogenní věkovou strukturou v jednotlivých zónách Prahy (Ouředníček, Temelová 2009). Populační přírůstek či úbytek je tak v dnešní Praze ovlivňován hlavně migrací (Ouředníček, Temelová 2009; Burcin, Kučera 2006). Nejvyšší počet starých lidí tak již nemá historické jádro, ale vnitřní město. V historickém centru je stále nejmenší zastoupení předproduktivní složky, která svůj podíl na populaci s rostoucí vzdáleností od centra zvyšuje (Ouředníček, Temelová 2009).

## 4.2 Centrum postsocialistické Prahy

Níže se věnuji hlavním jevům, které ovlivňují jádro Prahy po změně politického režimu v roce 1989, tj. komercializaci doprovázenou úbytkem rezidenční funkce a odchodu sociálně slabých obyvatel a jejich následné nahrazování lidmi s vyšším sociálním a ekonomickým statusem.

### 4.2.1. Komercializace a úbytek rezidenční funkce

Procesem, který zásadně ovlivnil tvář pražského centra v postsocialistickém období, byla komercializace (Ouředníček, Temelová 2009; Sýkora 2001). Při komercializaci nahrazuje komerční a vysoce výnosné využití ploch takové využití, které není z ekonomického hlediska v dané lokalitě efektivní. Dochází při ní k renovaci zanedbaných budov. Kanceláře, obchody, restaurace či hotely tak nahradí bydlení nebo jinou málo výdělečnou funkci. Také dochází k zastavění plochy, která byla volná nebo bylo její využití vzhledem k atraktivnosti lokality z ekonomického hlediska nevhodné (Sýkora 2001). Jelikož se v pražském centru moc volných ploch vhodných k nové výstavbě nenacházelo, byla komercializace především spojena s úbytkem bytového fondu, jak je vidět v tab. 1. Zatímco v Praze 1 probíhá během postsocialistického období pokles bytů zhruba ve stejné intenzitě, v Praze 2 se úbytek bytového fondu po roce 2001 zpomalil a je dokonce nižší než v poslední dekádě socialismu.

**Tabulka 1: Vývoj počtu obydlených bytů v Praze 1 a 2 v letech 1961 až 2011**

Městská část		1961	1970	1980	1991	2001	2011
Praha 1	Počet bytů	25045		20027	18821	15164	12170
Praha 2		33969		29614	27576	23128	21785
Praha 1	Řetězový index					0,94	0,81
Praha 2						0,93	0,84

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1961, 1980, 1991, 2001, 2011

Na proměnu funkčního využití centra a jeho fyzické struktury měla zásadní vliv internacionalizace české ekonomiky, pomyslné otevření hranic, příliv zahraničních společností, ale také turistů (Sýkora 2001; Drbohlav, Sýkora 1997). S rozvojem podnikatelských služeb vzrostla poptávka po potřebném zázemí. Banky, pojišťovny, investiční společnosti, konzultační či právnické společnosti, firmy zabývající



se reklamou atp. vyhledávaly zejména na počátku 90. let pro své kanceláře oblasti v centru Prahy (Sýkora 1996a). Poptávka po administrativních prostorách v centru byla na počátku transformace obrovská a značně převyšovala nabídku. O atraktivitě pražského centra vypovídá fakt, že zde ceny pronájmu kvalitních kanceláří převyšovaly ty v jádrech západoevropských zemí (Sýkora 1996a). Zahraniční firmy vyhledávaly kancelářské zázemí evropského standardu, kterého byl v 90. letech v Praze nedostatek, zatímco české společnosti (kromě bank či pojišťoven) obývaly převážně prostory nižší kvality (Sýkora 1996a). V roce 1993 bylo na území Prahy 1 a 2 téměř 90 % nových či rekonstruovaných kancelářských objektů (Sýkora 1996a). Nejsnazším způsobem, jak získat kvalitní kancelářské či komerční prostory, je výstavba nového objektu. V centru Prahy tak byly zastavěny prakticky veškeré volné plochy. Na nezastavěných parcelách centra tak namátkou vyrostly tyto komerční objekty: obchodní galerie Myslбек v ulici Na Příkopě, palác Euro na Václavském náměstí, budova Charles Square Center na Karlově náměstí, Tančící dům na Jiráskově náměstí, budova Hypobanky (dnes UniCredit Bank) na náměstí Republiky.

Další formou získání kvalitních komerčních prostor je přestavba budovy, při které se sice zčásti zachová její fasáda, ale její vnitřní část je zbourána a postavena nová. De facto jde o stavbu novou a plně vyhovující mezinárodním standardům. K těmto přestavbám dochází v pražském centru také v hojné míře. Jako příklad uvádím obchodní centrum PALLADIUM na náměstí Republiky, které bylo postaveno na místě kasáren, obchodní dům DAREX na Václavském náměstí či budovu České pojišťovny ve Spálené. Vedle těchto finančně nákladných přestaveb vzniklo také velké množství kanceláří v bývalých bytových domech, při jejichž uvedení do provozu k tak rozsáhlým renovacím a přestavbám nedocházelo. Takto vzniklé kancelářské prostory jsou často nižší kvality (Sýkora 2001). Častým jevem také je, že si budova zčásti zachová svou rezidenční funkci a kanceláře nahradí pouze několik bytů. Trh s nemovitostmi v centru byl a stále je převážně v rukou zahraničních či mezinárodních společností, a to jak na straně nabídky, tak i poptávky. Nicméně v posledních letech je zastoupení českých subjektů vyšší, než tomu bylo v 90. letech (Adair a kol. 1999; PROFESSIONALS 2013; PROFESSIONALS 2015). Pro rozvoj trhu s nemovitostmi v centru byly velmi důležité restituce domů. V Praze 1 bylo restituováno 70 % obytných domů, v Praze 2 tomu bylo 75 % (Sýkora 1996a). Restituované domy byly často okamžitě přeprodány realitním či developerským společnostem (Sýkora 1996a).

Některé restituované domy byly díky havarijnímu technickému stavu již vybydlené, a tak byla jejich přestavba na komerční prostory poměrně snadná (Sýkora 1996a). Nicméně velká část bytových domů byla stále obydlena původními nájemníky. Příjmy z regulovaného nájemného v domech v centrálních lokalitách byly v porovnání s potenciálními příjmy za pronájem objektu ke komerčnímu užití mnohem nižší (Sýkora 1999a). To vedlo majitele domů ke snahám o vysídlování nájemníků, vyjmutí domů z bytového fondu a následnému využívání ke komerčním účelům, z kterých pramenily řádově vyšší zisky (Sýkora 2001). Masivní revitalizace centra spojená s vysokou poptávkou po komerčních prostorách však netrvá ve stejné intenzitě po celé postsocialistické období. Sýkora (2001) udává jako mezník rok 1997. V tomto roce již centrum přestalo být hlavním těžištěm rozvoje a investice se přesouvaly do vybraných lokalit vnitřního a vnějšího města (Sýkora 2001). Díky rozmachu komerční a bytové výstavby, s ní spojené revitalizaci bývalých brownfieldů, která postihla Karlín či Smíchov, a rozvoji kancelářských komplexů na Pankráci dochází k územní dekoncentraci, vytváření sekundárních center, a tudíž komerční tlak na centrum již není tak značný (Ouředníček, Temelová 2009; Ilík, Ouředníček 2007). V centru bylo v roce 2010 lokalizováno pouze 19 % z celkové kapacity administrativních ploch celé Prahy a zejména velcí nájemci odchází do prostornějších administrativních center ve výše popsaných lokalitách (Deloitte 2011). To ovšem neznamená, že se v centru nové kancelářské prostory nestaví (viz Quadrio, Šporkovský palác, Florentinum atp.). Jejich podíl na celkovém pražském trhu již však není dominantní (Sýkora 2001; PROFESSIONALS 2013; 2015). V roce 2014 tak bylo ve výstavbě v centru (Praha 1 a 2) necelých 29 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, kdežto v Praze 4 tomu bylo zhruba 95 000 m<sup>2</sup>, Praze 5 57 000 m<sup>2</sup> a Praze 8 zhruba 42 000 m<sup>2</sup> (PROFESSIONALS 2014). Zřejmě posledním prodaným volným pozemkem v centru bylo bývalé parkoviště v ulici Národní. Parcela byla prodána v roce 2005 za 234 700 Kč/m<sup>2</sup>, což je méně, než za kolik byl na počátku 90. let prodán m<sup>2</sup> pozemku na náměstí Republiky pro budovu Hypobanky (Sýkora 1996a; iDNES 2013). Výše uvedené srovnání poukazuje na fakt, že v porovnání s počátkem 90. let není o výstavbu komerčních prostor v centru již tak obrovský zájem. Šula (2015) tvrdí, že komerční prostory nejvyšší kvality jsou v centru stále velmi atraktivní, zájem však upadá o kanceláře, které jsou malometrážní a v horším technickém stavu. Jde především o byty, z kterých se bez nákladnějších přestaveb staly kanceláře.

Ke komercializaci centra také kromě vysoké poptávky po kancelářských prostorách přispěl rozvoj turismu (Musil 2005; Sýkora 2001). Do Prahy ročně přijíždějí miliony zahraničních turistů. Nejedná se pouze o obdivovatele historického a kulturního dědictví, ale také o návštěvníky, kteří přijíždí kvůli obchodním setkáním, konferencím či přednáškám (Musil 2005). Kvůli rostoucí potřebě odpovídajícího množství ubytovacích kapacit se tak činžovní domy hlavně v průběhu 90. let přestavovaly na hotely. Počet hotelů či penzionů v Praze 1 a 2 v současnosti stále mírně roste (Statistický bulletin - hl. m. Praha - 1. čtvrtletí 2011, 2015). Na rozvoj turismu samozřejmě reagovala také nabídka služeb a maloobchodu, které se orientují převážně na zahraniční a movitou klientelu. Obchodů pro původní obyvatele ubývá (Sýkora 1999b). Tato transformace maloobchodu má negativní dopad zejména na kvalitu života početné skupiny seniorů, kteří v centru stále žijí (Dvořáková, Temelová 2012). Rostoucí životní náklady (postupná deregulace nájemného), maloobchod s nedostatečným vybavením zboží běžné spotřeby a vysokými cenami jsou důvody, proč některé lokality centra opouští sociálně slabší lidé (Sýkora 1996a). Ulice v historickém centru tak dnes spíše připomínají kulisy pro turisty a již ne lokalitu pro místní.

Pro doplnění je vhodné připomenout, že renovace centra v transitmém období není motivovaná pouze komerčními důvody. Renovací prošly též zahrady na Malé Straně, které jsou dnes přístupné veřejnosti, veřejné budovy, historické paláce či sakrální stavby (Musil 2005).

#### **4.2.2. Gentrifikace a rezidenční revitalizace**

Při rekonstrukci obytných budov a nahrazení původních nájemníků novými, zpravidla příjmově silnějšími, dochází k procesu, kterému se říká gentrifikace (Sýkora 1993a). S pojmem gentrifikace přišla jako první Glass (1964) při popisu proměny zchátralých čtvrtí v Londýně, v nichž docházelo k rekonstrukcím zanedbaných domů, které byly obydleny převážně chudými dělníky. Dle Glass (1964) jsou důležitými znaky gentrifikace: změna vlastnictví, vztah vlastnický nahrazuje vztah nájemní, odliv původních rezidentů a nahrazení je nově příchozími, ekonomicky silnější vrstvou obyvatel a v neposlední řadě fyzická obnova nemovitostí a s ní spojený růst cen. Na příčinu gentrifikace není jednotný názor. Smith, N. (1979) se svým strukturálním, marxistickým přístupem zdůrazňuje stranu nabídky a pro gentrifikaci je dle něj nejdůležitější tzv. „rent gap“. Rent gap je rozdíl mezi výší potenciální pozemkové renty,

kteří lze dosáhnout při nejefektivnějším využití pozemku a pozemkové renty při současném využití pozemku (Sýkora 1993a). K gentrifikaci dochází v momentu, kdy je rent gap dostatečně velký, investoři tak mohou levně koupit nemovitost, kterou následně opraví a která jim pak generuje vyšší zisky (Sýkora 1993a). Dle Leye (1994) jsou však pro gentrifikaci důležité přechod od společnosti industriální k postindustriální, proměna společenské struktury a nově vzniknuvší střední třída, která preferuje bydlení v centrální části města. Hamnet (2003) však soudí, že se dvě výše zmíněné teorie doplňují a spolu tvoří celek, přičemž Smithův přístup vysvětluje stranu nabídky a přístup Leye stranu poptávky.

Od 60. let se význam pojmu gentrifikace proměnil a současné pojetí tak může mít mnohem více podob, než má definice původní (Kovács a kol. 2013). Sayer (1982 cit. v Sýkora 1993a, s. 101) tak hovoří o gentrifikaci jakožto o „chaotickém konceptu“, protože pod tento pojem řada autorů zahrnuje mnohem více vzájemně propojených procesů. Zatímco někteří zdůrazňují obnovu fyzického prostředí, která nemusí být doprovázena příchodem nových obyvatel, další autoři naopak fyzickou proměnu nepovažují za důležitou. Stěžejní je pro ně proměna sociálního prostředí (Kovács a kol. 2013). Z důvodu rozsáhlé a zřejmě i matoucí interpretace gentrifikace tak například Kovács a kol. (2013) používají při studiu sociální proměny a fyzické obnovy zchátralých rezidenčních čtvrtí v centrální části Budapešti pojem „regenerace“. Sýkora (1993a, s. 101) pak při definici gentrifikace zdůrazňuje čtyři zásadní prvky:

1. „objekt obytného prostředí nesoucí funkci bydlení, k jehož transformaci gentrifikací dochází“
2. „proces změny fyzického prostředí rehabilitací bytového fondu“
3. „proces změny sociálního prostředí, k němuž dochází vytlačováním původního chudšího obyvatelstva nově příchozími lépe situovanými gentrifiery“
4. „gentrifikací se rozumí proces probíhající ve vnitřních částech velkých měst“.

Gentifikace zasahuje oblasti, které jsou sice znehodnocené, zchátralé, avšak často atraktivní z hlediska polohy či architektonické kvality (Sýkora 1993a). Tyto „vyhovující“ čtvrtě jsou zprvu objeveny mladými lidmi, často bezdětnými páry či jednotlivci, kteří jsou zaměstnaní v progresivních službách v centru a mají vyšší platové ohodnocení (Sýkora 1993a). Sýkora (2005) pak také poukazuje na fakt, že na rozdíl od západních států, v postsocialistických zemích nemá gentrifikace žádnou pionýrskou fázi, při které by byla lokalita zprvu „objevena“ např. umělci, studenty atp.

Dle mého názoru to však není pravda. Příkladem tomu může být čtvrť Neustadt v Drážďanech, Kazimierz v Krakově nebo jak podotýká Kovács a kol. (2013) čtvrť Užupis ve Vilniusu.

Rezidenční revitalizace však není spojena pouze s gentifikací. V případě, že dochází k zlepšování fyzického stavu budov, avšak původní obyvatelé zůstávají, hovoříme o tzv. „incumbent upgrading“ (Sýkora 1993a). K incumbent upgradingu dochází především ve stabilních čtvrtích s vyšším sociálním statutem, kde rezidenti bývají zároveň vlastníky nemovitostí (Sýkora 1993a). Další formou rezidenční revitalizace je tzv. „urban renewal“, při kterém dochází k výstavbě nových budov v místech, ve kterých byla zbourána původní zástavba (Sýkora 1993a).

#### **4.2.3. Rezidenční revitalizace pražského centra**

S přílivem zahraničních firem přišli též pracovníci z ekonomicky vyspělých zemí, kteří vykonávají v těchto společnostech vedoucí pozice a logicky mají též vyšší příjmy (Sýkora 1996a). Právě cizinci, kteří preferovali bydlení v blízkosti svého pracoviště, tedy v centru, se stali významnou silou, která stimulovala vznik trhu s kvalitním bydlením v atraktivních lokalitách (Sýkora 1999b). Nejedná se však pouze o manažery a jiné řídicí pracovníky, stejně tak se můžeme v hojné míře setkat s učiteli angličtiny ze Spojených států amerických, studenty, umělci či s lidmi nejrůznějších profesí, pro které je život ve společnosti s dědictvím komunismu zajímavý. Jelikož se regulované nájemné již od jeho zavedení nevztahovalo na cizí státní příslušníky a posléze ani na jakékoli nové nájemní smlouvy k bytu, který byl dříve prázdný, bylo pro majitele nemovitostí výhodné po vystěhování původních nájemníků byt či celý dům zrekonstruovat a následně ho pronajímat za tržní, neregulovanou cenu (Sýkora 1996a). Kvalitní rekonstruované nemovitosti byly nabízeny západními realitními či developerskými společnostmi, takže v počátcích transformačního období byl trh s luxusními byty v naprosté většině v rukou zahraničních aktérů (Sýkora 2001). Dnes již však neplatí, že by kvalitní byty v centru vyhledávali pouze cizí státní příslušníci. Do jádra se dnes stěhují jak Češi, tak cizinci. Společnou charakteristikou jim je, že jde o vzdělané lidi s vyšším sociálním a ekonomickým statutem, kteří preferují městský styl

života, často tzv. „yuppies“<sup>2</sup> nebo také studenty pražských vysokých škol (Ouředníček, Temelová 2009; Sýkora 2005). I přes fakt, že byl sociální status centra vždy vyšší, nově přichází se od původních obyvatel liší a mají zásluhu na růstu socioekonomického statusu lokalit v centru (Sýkora 2005). Ten je také dán již zmiňovaným odlivem sociálně slabších původních rezidentů (Sýkora 1999a). Poptávka po kvalitním bydlení může být uspokojena opravou stávajícího bytového fondu nebo také výstavbou nových obytných komplexů v nezastavěných prolukách (Sýkora 2001; Sýkora 1996a). Vzhledem k nedostatku vhodných volných ploch však k masivní výstavbě tzv. „kondominií“<sup>3</sup> v centru nedochází a nově přistěhovalí se usídlují především v opravených činžovních domech. Mezi nově postavené velké bytové komplexy můžeme řadit Rezidenci Zvonařka, Rezidenci Riegrovy sady a Albertov Rental Apartments (všechny se nacházejí na území Prahy 2). V současné době probíhá výstavba luxusního bytového domu Residence U Muzea na místě bývalé proluky v Římské ulici. Nabídne však „pouze“ 42 bytů (Aktuálně.cz 2013)

Sýkora (2005) podotýká, že při rekonstrukcích dochází ke spojování menších bytů do větších, prostorově velkorysejších, takže k úbytku počtu obydlených bytů nevede pouze komercializace, ale paradoxně také stěhování se nových obyvatel, kteří preferují velkometrážní byty, do centra. V tab. 2 je vidět vývoj průměrné obytné plochy bytu v centru, která po sledované období rostla.

V případě pražského centra jsou komercializace a gentrifikace (a s ní spojený příchod nových obyvatel) často propojeny (Sýkora 1999b). Developer, který rekonstruuje bytový dům (ať už byl z důvodu špatného technického stavu prázdný nebo byl obydlený), část ploch přemění na komerční užití a zbylá část, sic přestavěná, slouží

---

<sup>2</sup> Termín youppies je zkratkou „young urban professionals“. Podobnost s „hippies“ není náhodná. Životní hodnoty těchto dvou „subkultur“ jsou diametrálně odlišné. Yuppies jsou lidé v mladším produktivním věku, kteří jsou zaměstnáni ve službách v centru, mají vysoké platové ohodnocení. Jedná se často o bezdětné páry či jednotlivce, kteří kladou důraz na kariéru a kulturní a společenské vyžití, které jim centrum nabízí (Bromley a kol. 2007)

<sup>3</sup> Kondominia jsou bytové domy, v nichž se byty spolu s částí společných prostor prodávají jednotlivým zájemcům (Sýkora 2001). Dle Sýkory (1999b; 2001) představují určitou alternativu života v suburbii, vyhledávají je lidé s vyšším sociálním a ekonomickým statusem, „yuppies“, ale také emigranti starší generace, kteří v Praze pobývají v rámci týdnů či několika měsíců.

k rezidenční funkci (Sýkora 1999b). Patrně z tohoto důvodu tak dokonce vzrostl počet obydlených domů v Praze 2, zatímco celkový počet bytů klesal, intenzita úbytku obydlených domů je oproti intenzitě úbytku bytů v celém centru během transformačního období nižší (viz porovnání tabulky 3 a tabulky 6 v empirické části práce).

**Tabulka 2: Průměrná obytná plocha bytu (v m<sup>2</sup>) v Praze 1 a 2 v letech 1991, 2001, 2011**

MČ	1991	2001	2011
<b>Praha 1</b>	46,2	51,6	69,8
<b>Praha 2</b>	42,5	46,6	62,1

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

**Poznámka:** Při SLDB 2011 byla do obytné plochy zahrnuta i kuchyň, jestliže měla plochu větší než 8 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 3: Vývoj počtu obydlených domů v Praze 1 a 2 v letech 1961 až 2011**

Městská část		1961	1970	1980	1991	2001	2011
<b>Praha 1</b>	<b>Počet domů</b>	2795	2517	2434	2145	2025	1953
<b>Praha 2</b>		2579	2479	2323	2152	2188	2201
<b>Praha 1</b>	<b>Řetězový index</b>		0,90	0,97	0,88	0,94	0,96
<b>Praha 2</b>			0,96	0,94	0,93	1,02	1,01

**Zdroj:** ČSÚ (2005), Sčítání lidu, domů a bytů 2011

V průběhu transformačního období dochází také k přestavbám podkrovních prostorů v bytových domech, které byly dříve nevyužité (Sýkora 1999b). Počet těchto přestaveb však nedosahuje zdaleka takového počtu, aby mohl kompenzovat úbytek bytového fondu vlivem komercializace. V kapitole o komercializaci jsem zmínil, že v posledních letech klesá zájem o méně kvalitní kanceláře. Tento fakt vede ke zpětnému rekonstruování kanceláří na byty (Šula 2015; Deloitte 2011). Jestli jde o počínající trend, který se rozroste a v budoucnu ovlivní funkční využití centra, ukáže až čas, nicméně hodnoty v tabulce 5 tomu zatím nenasvědčují.

**Tabulka 4: Vývoj počtu nově postavených a rekonstruovaných bytů v Praze 1 a 2 v letech 1999 až 2014**

MČ	99-00	01-02	03-04	05-06	07-08	09-10	11-12	13-14
<b>Praha 1</b>	176 (0)	64 (0)	164 (5)	70 (7)	54 (3)	69 (18)	89 (4)	41 (0)
<b>Praha 2</b>	86 (5)	327 (246)	177 (1)	141 (9)	561 (24)	166 (63)	219 (22)	217 (5)

**Zdroj:** ČSÚ (2014)

**Poznámka:** Hodnoty v závorce udávají počet bytů v nebytových domech a stavebně upravených nebytových prostorách, do této kategorie tak spadají např. přestavěná podkroví a kanceláře.

Transformační období tak centru přineslo nezpochybnitelnou renovaci, fyzickou obnovu budov, ale také odliv původních obyvatel a pokles rezidenční funkce (Ouředníček, Temelová 2009; Sýkora 2001).



## 5. Metodika

Pražské centrum je nejčastěji vymezováno na základě historického jádra, které je ohraničeno středověkým opevněním Prahy již od dob Karla IV. (např. Ouředníček a kol. 2012; Pospíšilová 2012; Ouředníček, Temelová 2009; Musil 1967). Toto území se rozprostírá na území Prahy 1 a zčásti Prahy 2. Skládá se z katastrů: Staré Město, Nové Město, Josefov, Vyšehrad, Hradčany a Malá Strana (viz obr. 1). Někteří autoři vymezili ve svých pracích centrum Prahy pouze územím Prahy 1 (Dvořáková, Temelová 2012; Burcin, Kučera 2006).

Ani jedno z těchto vymezení však pro mou práci není vhodné, a to z toho důvodu, že nezahrnuje zbylou část Prahy 2, zejména Vinohrady. Vinohrady byly teprve roku 1922 připojeny k Praze. Jedná se o území, pro které byla typická výstavba kvalitních bytových domů a stejně jako historické jádro se vždy jednalo o lokalitu s „dobrou adresou“. Po pádu komunismu byla tato rezidenční čtvrť ovlivňována stejnými procesy, jaké proměnily historické jádro. Díky komercializaci zde již od počátku 90. let došlo k nárůstu komerčních ploch na úkor bydlení (Sýkora 1999b) a proměnila se sociální struktura obyvatel. Zároveň zde stejně jako v historickém jádru docházelo velmi brzy k rekonstrukcím a revitalizaci fyzického stavu budov, které nebyly pro jiné části vnitřního města zpočátku běžné. Prostorové rozšiřování centra, které bylo typické pro postsocialistická hlavní města střední Evropy, směřovalo zejména v počátečním období tranzice právě do zbytku Prahy 2. Tento fakt reflektuje Sýkora (1999b; 2001) ve svých pracích zabývajících se proměnou fyzické, sociální a funkční struktury města. Stejně vymezení centra zvolila při své práci o komerční nebytové výstavbě v centru Temelová (2006). Proto se i já držím tohoto vymezení a za pražské centrum ve své práci považuji Prahu 1 a Prahu 2 (obrázek 1).

Ačkoliv některé části takto vymezeného centra mají odlišný charakter a neprobíhají v nich změny typické pro centrum města (např. Nuselské údolí), pro zachování územní celistvosti pracuji se všemi jednotkami a vynechávám pouze ty s nízkým počtem obyvatel (méně než 100) při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (viz tabulka č. 5). Do analýzy tak vstoupilo 27 základních jednotek ze 42, kterými je tvořeno území Prahy 1 a Prahy 2.

**Tabulka 5: Přehled základních sídelních jednotek v roce 2011**

Městská část	Katastrální území	Název ZSJ	Počet obyvatel	Městská část	Katastrální území	Název ZSJ	Počet obyvatel
Praha 1	Holešovice	Pod Letnou	4	Praha 2	Nové Město	Albertov	826
	Hradčany	Hrad	118			Podskalí	2 717
		Pohořelec	845			Štěpánský obvod-východ	1 855
	Josefov	Strahovská zahrada	34			Štěpánský obvod-západ	3 260
		Josefov	1 352			V Čelakovského sadech	-
	Malá Strana	Dolní malostranský obvod	2 586			Zderaz	3 403
		Horní malostranský obvod	1 850		Nusle	Nad Nuselským údolím	-
	Nové Město	Seminářská zahrada	21			Nuselské údolí	4 411
		Jindřišský obvod	3 340		Folimanka-východ	2 012	
		Masarykovo nádraží	75		Folimanka-západ	-	
		Masarykovo nádraží-východ	-		Havlíčkovy sady	20	
		Petrský obvod	3 914		Hlavní nádraží	-	
		U Čelakovského sadů	44		Hlavní nádraží-západ	-	
		Vodičkova	4 896		Vinohrady	Londýnská	6 135
		Vojtěšský obvod	2 775			Na Kleovce	4 680
Staré Město	Betlémský obvod	3 883	Na Smetance	2 430			
	Haštalský obvod	2 374	Nad muzeem	2 462			
	Jakubský obvod	2 448	Náměstí Míru	3 211			
Vinohrady	Smetanovo divadlo	-	Riegrovy sady	4			
	U muzea	-	U Čechových sadů	4 903			
Poznámka: Červené ZSJ byly vyřazeny				Vyšehrad	U Riegrových sadů	4 334	
					Všehrad	2 110	

Zdroj dat: Sčítání lidu, domů a bytů 2011

**Obrázek 1: Vymezení pražského centra**

Zdroj: Geoportal Praha (2015a)

V popisu vývoje sociální prostorové struktury obyvatel a kvality bytového fondu se pracuje s daty ze sčítání lidu, domů a bytů v letech 1991, 2001 a 2011. Data jsou za základní sídelní jednotky, které poskytují žádoucí územní detail. Pro grafické znázornění sledovaných jevů na úrovni celých městských částí používám grafy. V případech, kdy není využití grafu vhodné, jsou data v prosté tabulce. Pro znázornění prostorové diferenciace používám metodu kartogramu v počítačovém programu ArcGIS 10.1. V první části práce sleduji tyto charakteristiky obyvatelstva:

1. **Celkový populační vývoj** – pro znázornění vývoje mezi jednotlivými censy je počítán index změny, který vyjadřuje, o kolik procent se změnil počet obyvatel mezi lety 1991 – 2001 a 2001 – 2011. Hodnota 100 % v roce 2001 znamená, že k žádné změně oproti roku 1991 nedošlo. Hodnota 90 % říká, že v daném území poklesl počet obyvatel o 10 %.
2. **Věková a pohlavní struktura** – pro znázornění věkové a pohlavní struktury v letech 1991 a 2011 slouží věková pyramida neboli strom života. Dále je využíván index ekonomické zatížení, který vyjadřuje počet lidí ve věku 0–14 let a 60 let+ na 100 obyvatel věku 15–59 let. K doplnění indexu ekonomického zatížení je použit prostý podíl věkové kategorie 65 let+ na celkové populaci dané oblasti.
3. **Vzdělanostní struktura** – při obecném popisu vzdělanostní struktury v centru je v grafu znázorněn podíl jednotlivých vzdělanostních kategorií na populaci starší 15 let, u které bylo zjištěno vzdělání. Při zjišťování vzdělanostní struktury základních sídelních jednotek se pracuje s podílem vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva na populaci starší 15 let, u které bylo zjištěno vzdělání a podíl obyvatelstva se základním vzděláním a bez vzdělání.
4. **Struktura zaměstnanosti** – obdobně jako při struktuře vzdělanosti se postupuje při hodnocení struktury zaměstnanosti dle kategorie CZ-ISCO. V obecném náhledu je zobrazeno zastoupení všech kategorií profesních skupin vyjma zaměstnanců v ozbrojených silách a v zemědělství. Obě skupiny jsou v centru marginální. Při znázornění územní diferenciaci pak uvádím pouze zastoupení dvou „nejvyšších“ kategorií na celkovém počtu zaměstnaných v dané lokalitě. Na rozdíl od předchozích ukazatelů je zaměstnanost sledována pomocí lokalizačního kvocientu. Lokalizační kvocient se počítá jako podíl osob s určitou charakteristikou v konkrétní základní sídelní jednotce ku podílu osob s touto charakteristikou v celém sledovaném území (Ouředníček, Novák 2007). Hodnoty větší než 1 vypovídají o tom, že je v dané základní sídelní jednotce

koncentrace sledované kategorie (v tomto případě dvou profesních skupin) výraznější, než je na území pražského centra celkem.

5. **Státní příslušnost** – při obecném popisu jsou uváděny podíly cizinců na celkové populaci. Při znázornění územní diferenciaci je použita metoda lokalizačního kvocientu. V práci jsou rozlišeni cizí státní příslušníci dle zemí, ze kterých pochází. Rozdělují se na ty ze zemí ekonomicky vyspělých a „ostatní“. (Za ekonomicky vyspělé země konkrétně považuji: Austrálie, Belgie, Dánsko, Finsko, Francie, Hongkong, Irsko, Island, Itálie, Izrael, Japonsko, Kanada, Jižní Korea, Lucembursko, Německo, Nizozemsko, Norsko, Nový Zéland, Portugalsko, Rakousko, Řecko, Velká Británie, Singapur, Spojené státy americké, Španělsko, Švédsko, Švýcarsko, Tajwan.)
6. **Bytový fond** – Vývoj kvality bytového fondu je sledován na základě průměrné celkové plochy bytu. V kartogramech je znázorněna jak průměrná celková plocha bytu v dané základní sídelní jednotce v daném roce, tak také její nárůst v období 1991 – 2001 a 2001 – 2011.

Při interpretaci výsledků je důležité brát v potaz, že jsou data ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 publikována za obyvatelstvo obvykle bydlící a již ne trvale bydlící. Pouze při hodnocení početního vývoje obyvatelstva je ve všech částech práce pracováno s obyvateli trvale bydlícími. Dalším faktem, který komplikuje interpretaci dat, je výrazný nárůst kategorie „nezjištěno“ při sčítání lidu v roce 2011. Z tohoto důvodu jsou podílové ukazatele v roce 2011 vždy vztaženy k té části obyvatel, u kterých byla daná informace zjištěna. Vzhledem k výrazné proměně ukazatelů sociální struktury během transformačního období není často možné pracovat se stejnou legendou u všech kartogramů. Tento fakt je důležité mít na zřeteli při interpretaci vývoje znázorněného v kartogramech, které tak mohou být na první/zběžný pohled zavádějící. Jejich prvotním cílem je však postihnout vnitřní sociální diferenciaci v daném období. Konkrétně se problém týká obrázků 3 a 4. V obrázku 7, který znázorňuje vývoj celkové plochy bytů, se škála legendy v jednotlivých letech také různí. Z tohoto důvodu je zde pro lepší přehlednost přidán ukazatel nárůstu průměrné plochy bytu v období 1991–2001 a 2001–2011. V práci se vyskytuje řetězový index, který se používá pro

znázornění vývoje v čase. Uvádí se v procentech. 100 % je vždy hodnota v předchozím časovém období.

Pro případovou studii byla zvolena základní sídelní jednotka Lonýnská. Důvodem pro to je fakt, že se jí ve svých pracích zabývá Sýkora (1996b, 1999b) a uvádí ji jako příklad lokality, ve které v 90. letech začala probíhat gentrifikace. Londýnská je součástí katastrálního území Vinohrady v Praze 2. Jedná se o základní sídelní jednotku, ve které žilo v roce 2011 v rámci centra nejvíce obyvatel. Můžeme ji zhruba vymezit ulicemi Lublaňskou, Jana Masaryka, Francouzskou a Jugoslávskou (viz obrázek 2). Analýza byla provedena na základě terénního šetření, které probíhalo v červnu roku 2015. Byly při něm zjišťovány fyzický stav budov a jejich využití. Dle jmen na domovních zvoncích bylo zjištěno, kolik bytů je obydleno Čechy a kolik cizinci, popřípadě kolik se v domě nachází kanceláři/komerčních prostor. Fyzický stav domů se rozdělil do tří základních kategorií.

1. **kategorie:** dům je kompletně rekonstruován, má nová okna, střechu, fasádu, dvěře
2. **kategorie:** dům prošel částečnou rekonstrukcí, má buď novou fasádu, nebo nová, popřípadě renovovaná okna a vstupní dvěře
3. **kategorie:** dům je v původním, ale obyvatelném stavu, v této kategorii jsou jednak domy, jejichž technický stav vyžaduje rekonstrukci, ale také ty, které jsou v solidním stavu, a rekonstrukce vnější části domu není potřebná

Zjistit fyzický stav na základě vnějšího pozorování je poměrně snadné a lze tak identifikovat všechny domy, které se nacházejí v Londýnské. Komplikovanější je zjišťování informací z domovních zvonků a to ze dvou důvodů. Zatímco u kanceláří a ostatních komerčních prostor se předpokládá, že jsou na zvoncích, popřípadě informačních plaketách u dveří vypsány téměř všechny, u rezidentů tomu tak být nemusí. Jednak jméno na domovním zvonku nemusí vypovídat o tom, kdo byt skutečně obývá. Pravděpodobně to neplatí u dlouhodobých rezidentů, kteří v bytě žijí v řádu let, ale v případě cizinců, kteří byt obývají v rámci měsíců, či studentů v podnájmu, tento problém pravděpodobně nastává. Dále pak jsou některé zvonky nečitelné či prázdné. U některých nově rekonstruovaných domů jsou byty označeny pouze jako „apartment x“ či „byt x“. V případě problému s určením obydlenosti domů,

se postupovalo dvěma způsoby. Jestliže byl/a v domě recepční, popřípadě někdo jiný z personálu či rezidentů, informace se zjistila od této osoby. Další formou zjištění bylo zapsání jmen na poštovních schránkách, ty byly ale z naprosté většiny nepřístupné. Poslední možností, jak zjistit, kdo v domě bydlí, byl rozhovor s poštovní doručovatelkou. Jestliže se zastoupení českých či zahraničních rezidentů nepodařilo zjistit ani jedním z výše popsaných způsobů, s daným domem se v následující části práce nepracuje. Z tohoto důvodu z analýzy „vypadlo“ 25 domů. Celkem tak byly získány kompletní informace o 348 domech, se kterými se dále pracuje. Sýkora (1996b) však ve své práci pracuje pouze s 311 domy. Možné vysvětlení spatřuji v tom, že pravděpodobně vynechal domy, které slouží pouze veřejné funkci. Informace o fyzickém stavu budovy, jejím funkčním využití a skladbě rezidentů jsou doplněny o informaci o formě vlastnictví dané nemovitosti, které poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální.

Kromě výše popsaných dat pracuji v případové studii s informacemi, které byly získány od zástupkyně starostky pro oblast bytové politiky a prodeje majetku MČ Prahy 2 Michaela Mazancové a od Zdeny Szabové, která je vedoucí Odboru majetku a investic a Oddělení bytové politiky na úřadu MČ Prahy 2.

Zastoupení **cizích státních příslušníků** mezi rezidenty jednotlivých domů vypovídá o sociální proměně domu. Předpokládám, že vzhledem k charakteru cizinců, kteří žijí v centru, mají tito nově příchozí obyvatelé vyšší sociální a ekonomický status. Příchod nových a ekonomicky silných rezidentů české národnosti je však skryt. Proměna **vlasnické struktury** domu je dle Glass (1964) při gentrifikaci velmi důležitá, vztah nájemní je nahrazován vztahem vlasnickým. Z tohoto důvodu pracuji s vlasnickou strukturou domů v Londýnské. Při gentrifikaci dochází vedle sociální proměny domu k jeho fyzické rehabilitaci (Kovács a kol. 2013), proto je **fyzickému stavu budov** v případové studii dán velký prostor. **Funkční využití** budov je sledováno, aby bylo možné rozlišit, zdali dochází v Londýnské stále primárně ke komercializaci, či zda dnes hraje primární roli v této lokalitě revitalizace rezidenční.

**Obrázek 2: ZSJ Londýnská**



**Zdroj:** ČÚZK (2015a)



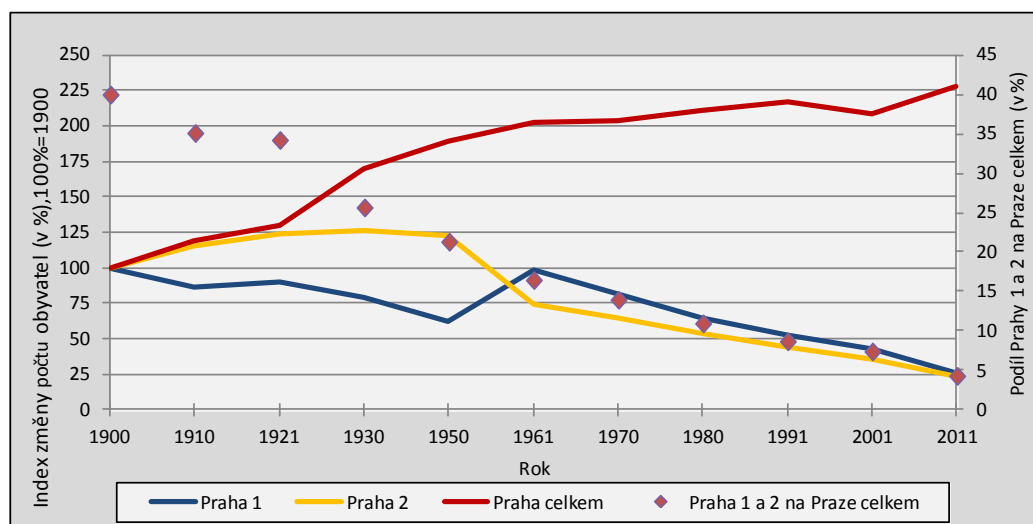
## 6. Proměna socio-ekonomické a demografické struktury centra Prahy

Po představení vývoje v celých městských částech následuje porovnání prostorové diferenciaci vybraných základních ukazatelů mezi jednotlivými základními sídelními jednotkami ve studovaném území. Těmito ukazateli jsou: populační vývoj, věková a pohlavní struktura, vzdělanostní struktura, struktura zaměstnanosti, státní příslušnost a kvalita bytového fondu.

### 6.1 Populační vývoj

Depopulace probíhá na území Prahy 1 prakticky celé století, na území Prahy 2 pak od 50. let minulého století (viz graf 1). Podíl centra na celkové populaci města se za celé sledované období snižoval. Opačná situace je k vidění u Prahy, která podstatnou část sledovaného období populačně rostla, a díky tomu se podíl obyvatel centra neustále snižoval. V období mezi censy 1991 a 2001 Praha populačně ztrácela na úkor svého zázemí, které v průběhu 90. let začalo růst (Ouředníček, Novák 2012).

**Graf 1: Populační vývoj Prahy a centra (1900 - 2011)**



**Zdroj:** ČSÚ (2005); Sčítání lidu, domů a bytů 2011



V období po konci první světové války se v metropoli nově vzniknuvšího nezávislého státu začalo s výstavbou správních budov. Ta se soustředila primárně do centra a funkce správní nahrazovala funkcí rezidenční (Burcin, Kučera 2006). Na úbytku počtu obyvatel, zejména ve čtvrtích historického jádra, se pak také projevovala komercializace (Král 1946). Mezi lety 1950 a 1961 narostl počet obyvatel Prahy 1 o zhruba 27 000. Je to však pravděpodobně způsobeno změnou správního uspořádání v roce 1960, kdy k Praze 1 přibyla část Nového Města na úkor Prahy 2 (ČSÚ 2009). Alternativní vysvětlení uvádějí Burcin a Kučera (2006), kteří tento populační růst vysvětlují přerozdělováním „nadrozměrných bytů“ po politickém převratu v roce 1948. Pravděpodobně tak bude tato výchylka kombinací obého. Od té doby však Praha 1 neustále populačně ztrácí, Praha 2 již od 50. let. Jak je vidět z tab. 6, intercenzálně Praha 1 ztrácela od 60. let do roku 2001 zhruba 20 % obyvatel, mezi lety 2001 a 2011 se pokles zpomalil. Praha 2 ztrácela s obdobnou intenzitou od roku 1980 do roku 2001. Mezi posledními sčítáními úbytek obyvatelstva činil „pouze“ 4 %. Během transformačního období dochází ke komercializaci centra a nespornému úbytku rezidenční funkce (Sýkora 2001). Je však důležité si uvědomit, že centrum populačně ztrácelo ve větší intenzitě za minulého politického režimu.

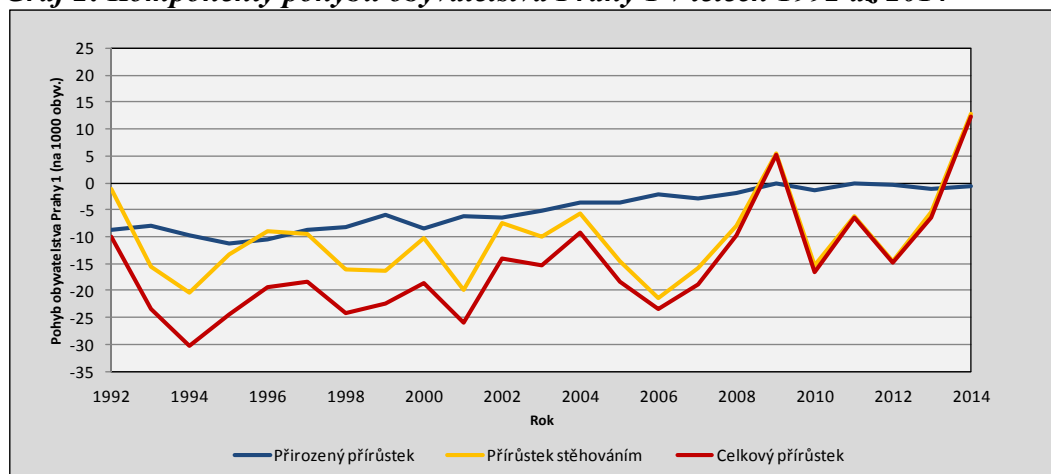
**Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel Prahy 1 a 2 v letech 1961 až 2011**

Městská část		1961	1970	1980	1991	2001	2011
Praha 1	Počet obyv.	79581	66079	52719	42590	34581	29981
Praha 2		106022	92206	75960	61873	51003	49132
Praha 1	Řetězový index		0,83	0,80	0,81	0,81	0,87
Praha 2			0,87	0,82	0,81	0,82	0,96

Zdroj: ČSÚ (2005); Sčítání lidu, domů a bytů 2011

Úbytek obyvatel v transformačním období není dán pouze vystěhováváním se původních rezidentů. Podílí se na něm také přirozený pohyb obyvatelstva - stárnutí populace a změna reprodukčního chování (Ouředníček, Temelová 2009; Burcin, Kučera 2006). Mezi lety 1991 a 2001 se přirozený pohyb obyvatelstva podílel na celkovém úbytku centra zhruba poloviční měrou (Ouředníček, Sýkora 2002). Jak je však vidět v grafu 2 a grafu 3, po roce 2007 se na území obou městských částí přirozený přírůstek stabilizoval na hodnotě kolem 0. Celkový pohyb obyvatel je tak primárně ovlivněn saldem migrace, díky kterému především Praha 2 zaznamenala v posledních letech populační přírůstek.

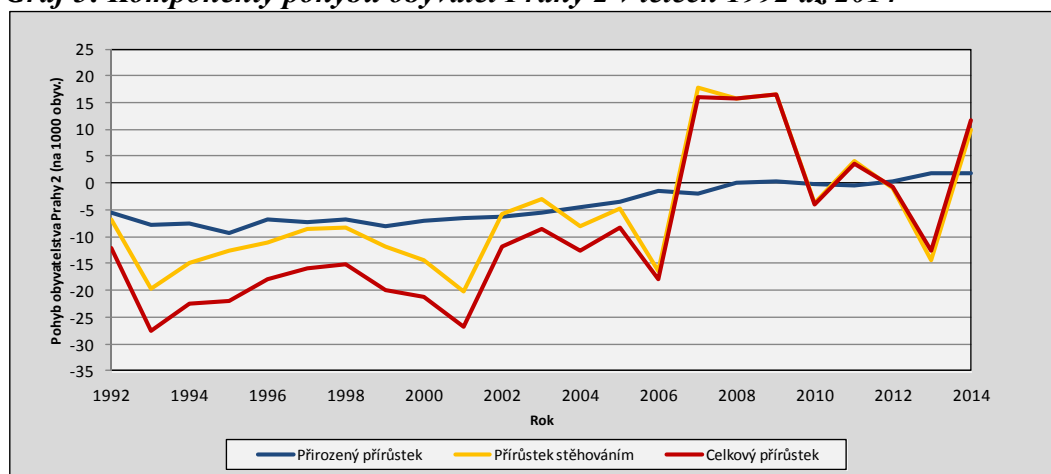
**Graf 2: Komponenty pohybu obyvatelstva Prahy 1 v letech 1992 až 2014**



**Zdroj:** ČSÚ (2015)

**Poznámka:** Roku 2001 došlo ke změně metodiky započítávání cizinců (Burcin, Kučera 2006)

**Graf 3: Komponenty pohybu obyvatel Prahy 2 v letech 1992 až 2014**



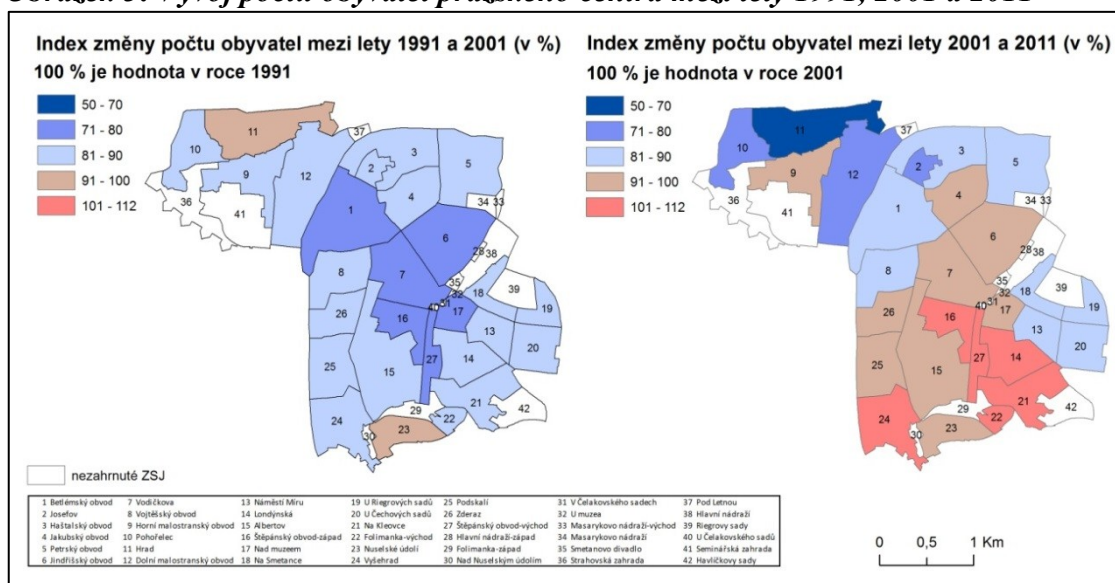
**Zdroj:** ČSÚ (2015)

**Poznámka:** Roku 2001 došlo ke změně metodiky započítávání cizinců (Burcin, Kučera 2006)

Populační pokles není během postsocialistického období stejně intenzivní ve všech částech centra. Mezi lety 1991 a 2001 úbytek obyvatel zaznamenaly všechny ZSJ, zejména pak ty nejvíce centrálně položené (viz obrázek 3). Postupem času však došlo k zmírnění populačního úbytku v Novém Městě, Starém Městě, Vinohradech, a Vyšehradě, kde v některých ZSJ došlo k populačnímu přírůstku. Toto zpomalení úbytku rezidenční funkce tak pravděpodobně koresponduje se snižujícím se tlakem na komerční využití ploch v dotčených lokalitách. Pokles se „přesunul“ na levý břeh Vltavy a do Josefova (viz obrázek 3). Možným vysvětlením populačního růstu

v ZSJ Na Kleovce může být výstavba rezidenčního komplexu Rezidence Zvonařka, nicméně obdobný projekt byl postaven i na území ZSJ Na Smetance, kde však populační úbytek přetrval. Rezidenční projekt Albertov Rental Apartments, který byl postaven roku 2008 a který stojí na území ZSJ Albertov, nabízí 269 bytů k pronájmu (CTRgroup 2014). Nicméně i přes tento fakt populace mezi lety 2001 a 2011 klesla. Vysvětlení spatřuji v tom, že při analýze celkového počtu osob pracuji s daty za trvale bydlící obyvatele. Jelikož jsou ve výše zmíněném bytovém komplexu byty pouze k pronájmu, předpokládám, že si k této adrese nájemníci nehlásí trvalý pobyt. Tomu odpovídají i výsledky sčítání lidu roku 2011. Rozdíl mezi trvale bydlícími a obvykle bydlícími je necelých 200 ve prospěch obvykle bydlících (Sčítání lidu, domů a bytů 2011). Při počítání s obvykle bydlícími rezidenty by pak i ZSJ Albertov vykázala populační přírůstek mezi lety 2001 a 2011.

**Obrázek 3: Vývoj počtu obyvatel pražského centra mezi lety 1991, 2001 a 2011**



**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001 2011

**Poznámka:** Počty obyvatel v roce 2011 jsou za trvale bydlící.

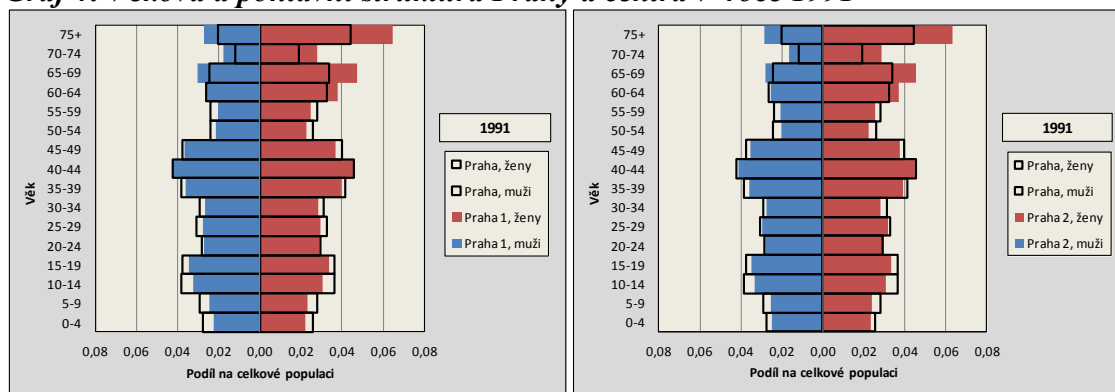
## 6.2 Věková a pohlavní struktura

Již v roce 1966 byla dle Hrůzy (1966) centrální část města demograficky nejstarší částí v Praze. Jak je popsáno v předchozích kapitolách, socialistická města byla diferencována primárně na demografické bázi se svými „starými“ středy a vnitřními městy. Tomu odpovídá i věkové složení Prahy 1 a 2 v porovnání s celou Prahou

na konci socialistického období (viz graf 4.) Velmi markantní je rozdíl v zastoupení žen poproduktivních věkových kategorií.

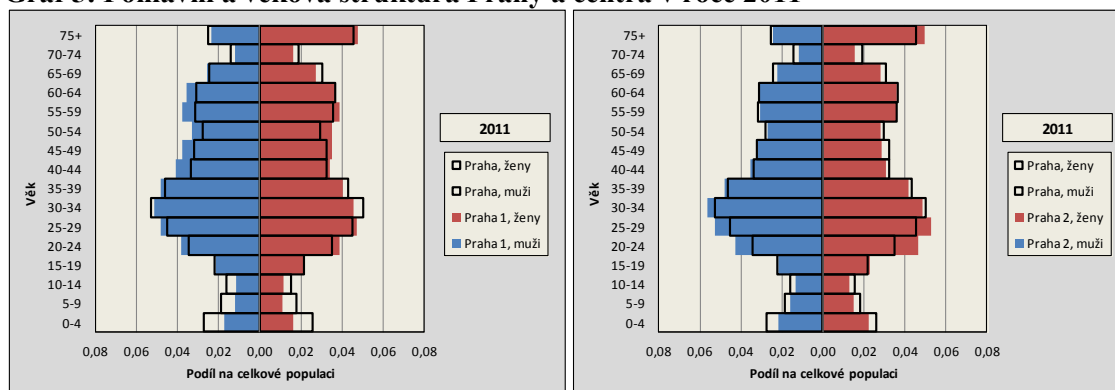
Při pohledu na věkové pyramidy ze sčítání lidu v roce 2011 však spatřujeme značnou proměnu (viz graf 5). V roce 2011 již věková struktura obou centrálních městských částí ukazuje některé typické rysy, které spatřujeme u lokalit, které jsou atraktivní pro mladé a často bezdětné profesionály ze střední a vyšší střední třídy napříč evropskými městy (Bromley a kol. 2007). Oblast pražského centra je dnes migračně atraktivní pro mladé lidi (Pospíšilová, Nemeškal 2015). Studenti a mladí pracovníci ve výrobních službách v centru svůj podíl na populaci zvyšují (Ouředníček, Temelová 2009; Sýkora 2005). Tento fakt se promítá zejména do věkové struktury Prahy 2. Zastoupení obou pohlaví ve věku 20–29 let je zde v porovnání s celou Prahou znatelně vyšší. Tato kategorie je také nadprůměrně zastoupena na území Prahy 1, avšak ne tak značně. V Praze 1 se nadprůměrně vyskytují muži od 40 do 64 let věku.

**Graf 4: Věková a pohlavní struktura Prahy a centra v roce 1991**



**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991

**Graf 5: Pohlavní a věková struktura Prahy a centra v roce 2011**



**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 2011

Obě městské části si však zachovaly nadprůměrné zastoupení žen v nejvyšší věkové kategorii 75 let a více (oproti socialistickému období již není tak výrazné). Možné vysvětlení spatřuji v práci Dvořákové a Temelové (2012), které při dotazníkovém šetření zjistily, že úmysl odstěhovat se z centra má více mladších seniorů (tj. 60 – 74 let) než těch starších (75 let a více).

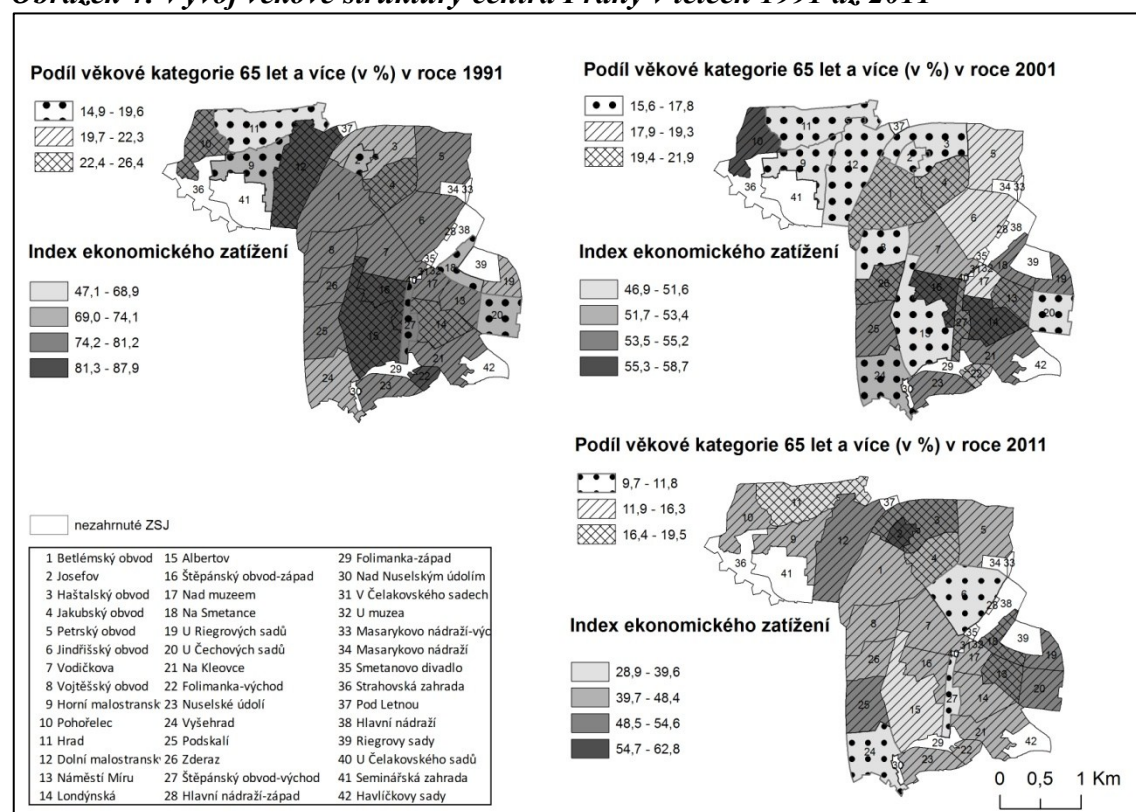
O proměně věkové struktury centra vypovídá také vývoj indexu ekonomického zatížení. Na konci socialistického období byl u obou centrálních městských částí 11 % nad hodnotou celé Prahy. Během transformačního období se situace obrátila a obě centrální městské části mají hodnotu indexu značně pod celoměstským průměrem (viz tab. 7) Na této změně se synteticky podílelo více faktorů: migrační atraktivita jádra u mladých lidí (Pospíšilová, Nemeškal 2015). pokles podílu dětské složky, což odpovídá stylu života a demografickému chování nových rezidentů, a v neposlední řadě snížení zastoupení seniorů, které je dáno zčásti vysokou úmrtností a zčásti vystěhováním se starších ročníků z centra (Burcin, Kučera 2006; Sýkora 2005).

**Tabulka 2: Vývoj indexu ekonomického zatížení Prahy a centra v letech 1991 až 2011**

	1991	2001	2011
<b>Praha 1</b>	77	51	44
<b>Praha 2</b>	77	54	47
<b>Praha</b>	66	52	53

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

Nejvyšší hodnoty indexu ekonomického zatížení vykazovaly na konci socialismu Dolní malostranský obvod, Albertov a Štěpánský obvod-východ, přičemž bylo také zastoupení seniorů v těchto ZSJ nejvýraznější (viz obrázek 4). Naopak hodnoty indexu ekonomického zatížení byly nejnižší v Josefově, Horním malostranském obvodě, Na Smetance či U Čechových sadů, kde bylo také zastoupení seniorů v rámci centra nejnižší. Během období mezi lety 1991 a 2001 došlo k určité homogenizaci věkového rozložení obyvatel a výraznému „omlazení“ ZSJ, které měly při prvním porevolučním censu nejvýraznější zastoupení seniorů (obrázek 4). Naproti tomu se podíl seniorů snížil minimálně v ZSJ Londýnská, kde byl i index ekonomického zatížení v porovnání s jinými ZSJ centra jeden z nejvyšších. Londýnskou zkoumal Sýkora jako jednu z prvních lokalit v Praze, která byla postižena gentrifikací (Sýkora 1996b, 2001). Nicméně vývoj věkové struktury potvrzuje, že k sociální proměně došlo pouze v malých lokalitách, popřípadě domech a nikoli komplexně v rámci celé ZSJ.

**Obrázek 4: Vývoj věkové struktury centra Prahy v letech 1991 až 2011**

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

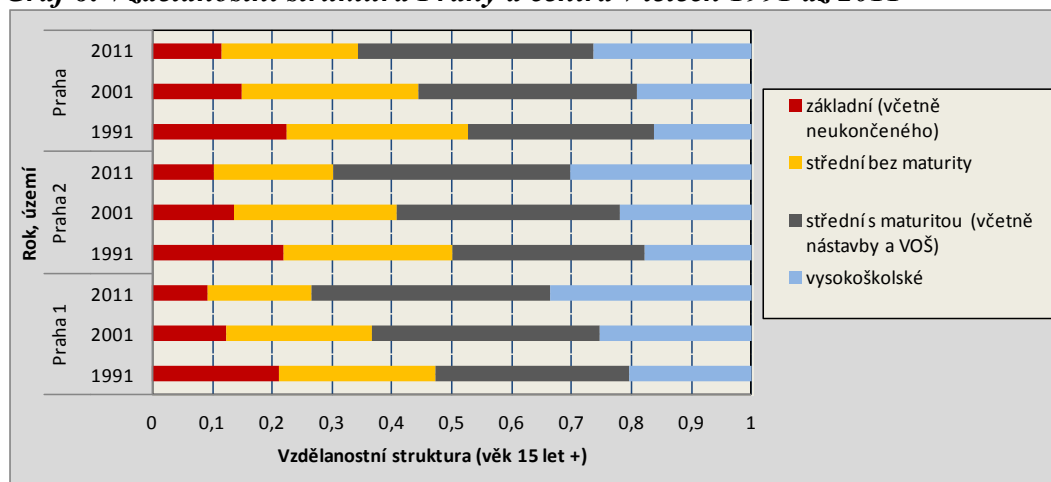
Mezi lety 2001 a 2011 došlo k heterogenizaci věkové struktury centra (viz obrázek 4). Josefov, který měl na konci socialistického režimu nejpříznivější hodnotu indexu ekonomického zatížení, patřil v roce 2011 k ZSJ s hodnotou nejméně příznivou. Zastoupení seniorů zde dokonce během transformačního období mírně vzrostlo (viz obrázek 4). V Haštalském, Dolním malostranském a Vojtěšském obvodu, v kterých bylo zastoupení seniorů a index ekonomického zatížení v roce 2001 mezi nejnižšími, se během následujících deseti let obě hodnoty snížily, avšak v porovnání s ostatními ZSJ v mnohem menší intenzitě. Na konci sledovaného období bylo zastoupení seniorů, ale také index ekonomického zatížení nejnižší v ZSJ Vyšehrad, Jindřišský obvod, Štěpánský obvod-východ a Albertov, přičemž věková skladba Albertova na konci socialismu byla v porovnání s jinými ZSJ jednou z nejméně příznivých (viz obrázek 4). S proměnou Albertova bude zřejmě spojena již zmíněná výstavba nových bytů. Na druhé straně, v ZSJ Na Smetance, kde byly nové byty postaveny též, se takto výrazná věková proměna neuskutečnila (viz obrázek 3). Připisují to faktu, že v této ZSJ žije v porovnání s Albertovem více lidí.



### 6.3 Vzdělanostní struktura

V centru Prahy se i za minulého politického režimu soustředilo více vysokoškolsky vzdělaných lidí, než bylo celoměstským průměrem (Murdych 1966). Centrum města si tak udrželo vyšší sociální status z meziválečného období, který však mohl být zčásti narušen redistribucí bytového fondu, v kterém žili dříve lidé s vysokým sociálním a ekonomickým statusem (Král 1946; Sýkora 2005). Jinak tomu není ani v současnosti. Centrum, severozápadní sektor v Praze 6 (tradiční vilové čtvrti) a jižní Povltaví v západní části Prahy 4 mají dlouhodobě vysoký podíl vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva (Šnejdová 2006). Nově příchozí, často vysokoškolsky vzdělaní rezidenti tak mohou již existující vysoký sociální status centrálních lokalit zvyšovat (Ouředníček, Temelová 2009; Sýkora 2005). K posílení sociálního statusu jádra může vést vystěhování obyvatel s nižším sociálním statusem (Sýkora 1999a), ale také úbytek zastoupení nejstarších věkových ročníků s nižším vzděláním (Wahla 1988 cit. v. Špačková, Nemeškal 2015, s 1). Jak dokazuje graf 6, podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel po čas sledovaného období se zvyšoval jak na území Prahy 1 a 2, tak v Praze celkem. Na konci socialistického období měly centrální městské části o necelá 3 % více vysokoškoláků, při censu 2011 byl tento rozdíl 5 %. Sociální status centra jako celku, měřený dle úrovně vzdělanosti, se tak sice během transformačního období mírně zvýšil, avšak zejména díky zlepšující se vzdělanostní struktuře některých čtvrtí vnitřního města a okrajových částí Prahy (Špačková, Nemeškal 2015) nelze hovořit o významném nárůstu diferenciaci oproti Praze celkem.

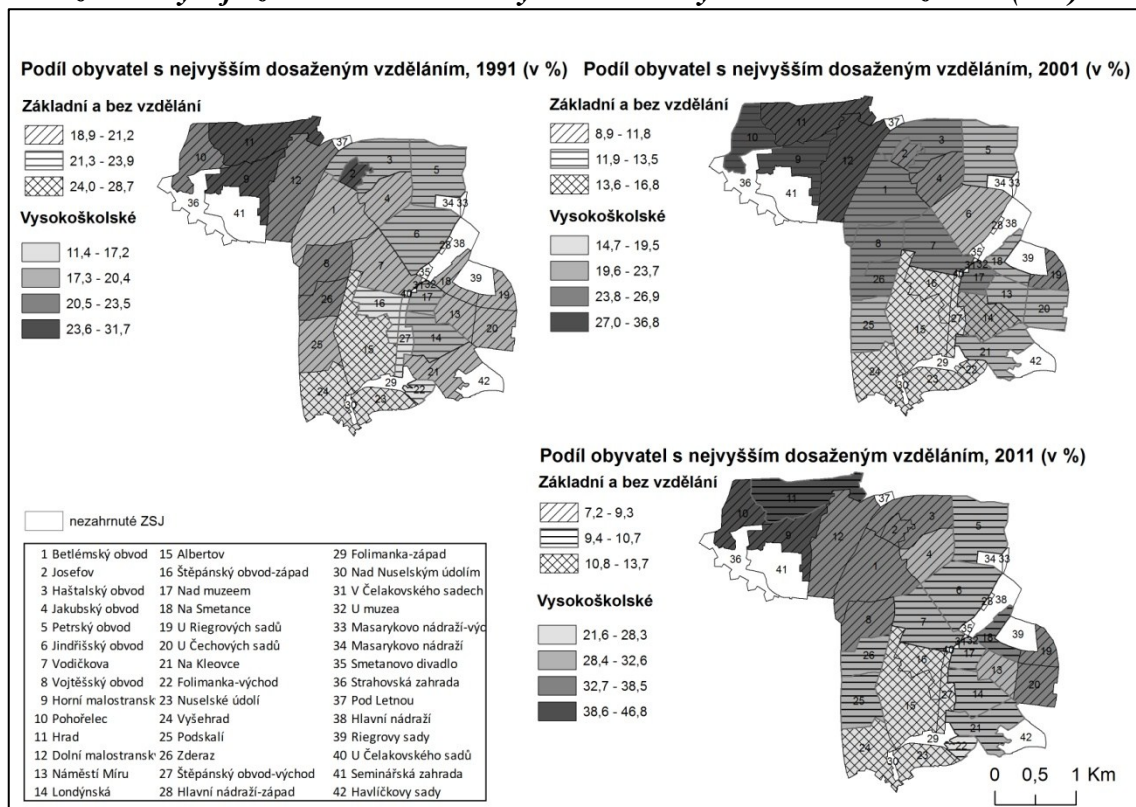
**Graf 6: Vzdělanostní struktura Prahy a centra v letech 1991 až 2011**



**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

Na konci socialistického zřízení byl největší podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním v ZSJ na levém břehu Vltavy a Josefově (viz obrázek 5), což odpovídá názoru, že si i během socialistického režimu udržely některé lokality svůj vysoký sociální status již z předválečného období (Sýkora 2005). V těchto jednotkách byl podíl obyvatel s nejnižším vzděláním nejmenší. ZSJ s nejnižším zastoupením vysokoškoláků a zároveň s nejvýraznějším zastoupením osob se základním vzděláním či bez vzdělání se nacházely v jižní části centra (viz obrázek 5). Během transformačního období se prostorově vzdělanostní struktura jádra příliš neměnila (viz porovnání v obrázku 4). Jižní část centra, konkrétně Vyšehrad, Albertov, Nuselské údolí, Štěpánský obvod - východ/západ i přes růst vzdělanosti po celé transformační období stále obývá nejmenší podíl osob s nejvyšším vzděláním a na druhé straně nejvíce rezidentů se základním vzděláním či bez vzdělání (obrázek 5). Mezi „nejvzdělanější“ ZSJ nadále řadíme ty, ve kterých byla koncentrace vysokoškolsky vzdělaných obyvatel na počátku transformace nejvyšší. Oblast poblíže Riegrových sadů a Sadů Svatopluka Čecha během postsocialistického období výrazně zvyšuje svůj sociální status. V roce 2011 se zdejší ZSJ řadily mezi ty s nejvyšším zastoupením vysokoškolsky vzdělaných obyvatel (obrázek 5). Zatímco se diferenciací centra z hlediska zastoupení vysokoškolsky vzdělaných lidí během transformačního období mírně zvýšila, opačný jev nastal u nejméně vzdělaných obyvatel. Jejich zastoupení na obyvatelstvu se napříč jednotlivými ZSJ sice stále různí, avšak nenabývá takových rozdílů jako zastoupení vysokoškoláků (obrázek 5). Kdybychom určovali sociální strukturu centra pouze na základě zastoupení nejméně vzdělaných obyvatel, můžeme hovořit o tom, že transformace přináší prostorovou homogenizaci jádra.



**Obrázek 5: Vývoj vzdělanostní struktury centra Prahy v letech 1991 až 2011 (v %)****Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011**Poznámka:** Vztaženo k obyvatelstvu ve věku 15 let a více, u kterého bylo zjištěno vzdělání.

## 6.4 Struktura zaměstnanosti

Pro zjištění sociálního statusu centra je vhodným doplněním vzdělanostní struktury také struktura zaměstnanosti dle vykonávané práce a úrovně dovedností, kterou poskytuje klasifikace CZ-ISCO. Rostoucí nabídka pozic, které vyžadují vysokou specializaci, je pro transformující se centrum typická. Tito pracovníci, kteří upřednostňují bydlení poblíž svého pracoviště a zároveň jim nadprůměrné platy umožňují při výběru svého bydliště volit atraktivní centrální lokality, tak svůj podíl na celkové populaci jádra zvyšují (viz tabulka 8). Zároveň se snižuje zastoupení pracovníků s nižšími příjmy, jakými jsou např. nekvalifikovaní dělníci, opraváři, což koreluje s poklesem podílu méně vzdělaných rezidentů a celkové proměně sociálního složení centra (viz graf 6). Potřebná data nejsou za rok 1991 k dispozici, dá se však předpokládat, že vývoj mezi lety 2001 a 2011 je pokračováním trendu, který začal s koncem minulého režimu.

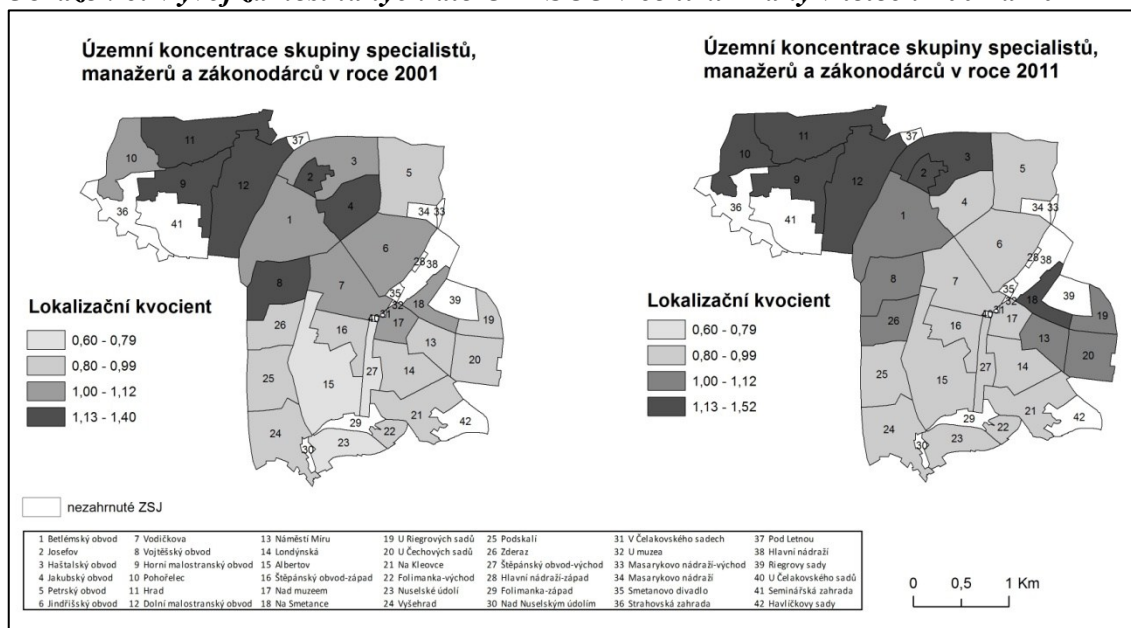
**Tabulka 3: Vývoj zaměstnanosti dle klasifikace CZ-ISCO v Praze 1 a 2 v letech 2001 a 2011**

Kategorie CZ-ISCO	Praha 1		Praha 2	
	2001	2011	2001	2011
Zákonodárci, řídící pracovníci	0,12	0,11	0,09	0,10
Specialisté	0,26	0,35	0,23	0,33
Techničtí, odborní pr.	0,28	0,22	0,29	0,23
Úředníci	0,07	0,06	0,08	0,07
Služby, prodej	0,11	0,16	0,12	0,15
Řemeslníci, opraváři	0,08	0,05	0,10	0,07
Obsluha strojů, montéři	0,04	0,03	0,05	0,04
Pomocní, nekvalifikovaní pr.	0,04	0,02	0,04	0,02

**Zdroj** Sčítání lidu, domů a bytů 2001, 2011

**Poznámka:** Hodnoty v tabulce jsou podíly jednotlivých kategorií na celkovém počtu klasifikovaných zaměstnání vyjma kvalifikovaných pracovníků v zemědělství, lesnictví a rybářství a zaměstnanců v ozbrojených silách. Zastoupení těchto skupin je však v pražském jádru marginální.

Specialisté, zákonodárci a řídící pracovníci byli v roce 2001 nejvíce koncentrováni na levém břehu Vltavy, ve Vojtěšském obvodě, Josefově a Jakubském obvodě (viz obrázek 6). Naopak v nejnižším zastoupení žili v ZSJ Albertov, Nuselské údolí a Štěpánský obvod-východ. Toto prostorové rozložení koresponduje s tím, jaké je k vidění u koncentrace vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva (viz porovnání obrázků 5 a 6). V následujících deseti letech došlo ke zmírnění územní diferenciaci a v žádné ze ZSJ již nebylo koncentrováno výrazně méně (respektive podprůměrně) pracovníků zmíněných prvních dvou kategorií (obrázek 6). V ZSJ na levém břehu Vltavy, v Josefově a Haštalském obvodě je zastoupení pracovníků s nejvyšším sociálním statusem největší. K posílení sociálního statusu došlo v oblasti kolem Riegových sadů a Sadů Svatopluka Čecha, jak dokládají obrázky 5 a 6. Naopak Jakubský obvod, v kterém byla oproti průměru centra koncentrace specialistů a manažerů v roce 2001 výrazně vyšší, svou pozici během následujících deseti let ztratil a pracovníci s nejvyšším sociálním statusem zde jsou zastoupeni podprůměrně (viz obrázek 6). Centrum lze na základě koncentrace rezidentů z nejvyšších dvou profesních skupin rozdělit na tři kompaktní zóny, jak ukazuje obrázek 6. Oblasti s nadprůměrnou koncentrací rozděluje „pás podprůměrného zastoupení“, který vede od Petrského obvodu až k Nuselskému údolí.

**Obrázek 6: Vývoj zaměstnaných dle CZ-ISCO v centru Prahy v letech 2001 a 2011**

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 2001, 2011

## 6.5 Státní příslušnost

S otevřením hranic přišlo po pádu komunismu do Prahy velké množství zahraničních firem a s nimi i nových pracovníků (Drbohlav, Sýkora 1997). Cizinci z vyspělých zemí, kteří preferují bydlení v blízkosti svého zaměstnání a zároveň mají vysoké platové ohodnocení (Sýkora 1999b), tak tvoří podstatnou část rezidentů centra, avšak neznamena to, že by jádro obývali pouze příslušníci ekonomicky vyspělých zemí (viz tab. 9). Zatímco na konci socialismu byl podíl cizinců v centru stejný jako u celé Prahy, během transformace se pozice centra změnila. Vypovídá o tom zvýšená koncentrace příslušníků ekonomicky vyspělých zemí v roce 2001 a v roce 2011 výrazně vyšší podíl cizinců oproti Praze celkem. Soudě podle podílu západních cizinců v roce 2011 je pro tuto skupinu obyvatel pražské jádro stále atraktivní. Proto předpokládám, že bude i nadále vysoce nad celoměstským průměrem.

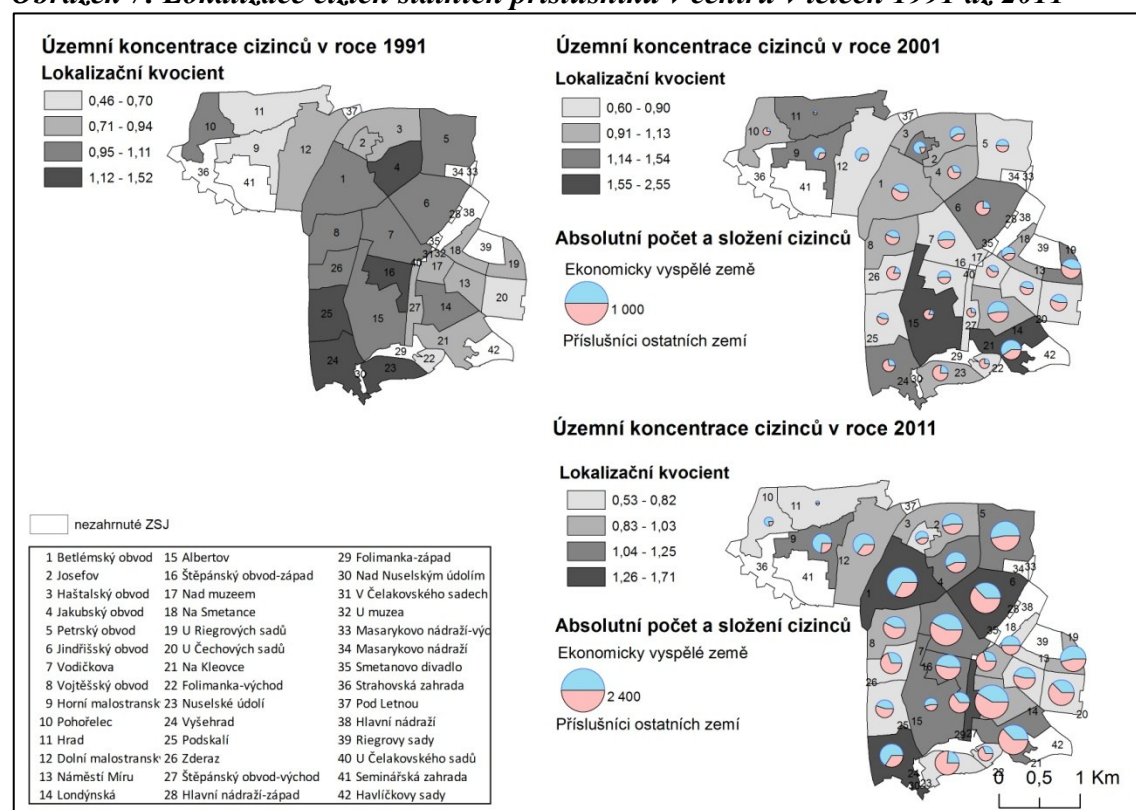
**Tabulka 4: Vývoj podílu cizích státních příslušníků na celkové populaci Prahy a centra v letech 1991 až 2011**

	1991	2001	2011
<b>Praha 1</b>	0,02	0,03 (0,49)	0,27 (0,53)
<b>Praha 2</b>	0,02	0,03 (0,42)	0,21 (0,43)
<b>Praha</b>	0,02	0,03 (0,20)	0,13

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

**Poznámka:** V roce 1991 byly mezi cizinci i osoby, u kterých nebyla státní příslušnost zjištěna. Hodnoty v závorce znázorňují podíl příslušníků ekonomicky vyspělých zemí na všech osobách, u nichž byla zjištěna cizí státní příslušnost. Při interpretaci výrazného nárůstu cizinců mezi lety 2001 a 2011 je třeba brát v potaz změnu metodiky při posledním sčítání lidu.

Vzhledem k velmi nízkému počtu cizinců, kteří žili v centru Prahy v prvních letech po změně politického režimu, a faktu, že se při sčítání lidu v roce 2001 evidovalo pouze obyvatelstvo dle trvalého pobytu, je velmi těžké určit pravidelné prostorové vzorce rozmístění cizích státních příslušníků. Ze ZSJ, ve kterých byla v roce 1991 vysoká hodnota lokalizačního kvocientu, si svou pozici udržel pouze Vyšehrad, který je dnes atraktivní zejména pro Američany (Přidalová 2013; Sčítání lidu, domů a bytů 2011). Levý břeh Vltavy, Josefov a Staré Město sice nevykazují nejvyšší koncentraci cizích státních příslušníků, je pro ně však typické výrazné zastoupení občanů z ekonomicky vyspělých zemí (viz obrázek 6). V současné době je nejvyšší koncentrace občanů cizí státní příslušnosti kromě zmíněného Vyšehradu také v Betlémském, Jindřišském a východním Štěpánském obvodu (viz obrázek 7). Koncentrace všech cizích státních příslušníků o sociálním statusu ZSJ zřejmě nevypovídá. Nicméně při porovnání obrázků 5, 6 a 7 je vidět, že ZSJ, které mají nejvyšší zastoupení vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva a jsou v nich výrazně koncentrováni specialisté a řídící pracovníci, zároveň obývá více cizinců z ekonomicky vyspělých zemí. Na druhé straně ZSJ, ve kterých je podíl „západních“ cizinců nejnižší, mají v rámci centra sociální status nejslabší, viz např. Nuselské údolí, východní Štěpánský obvod a Folimanka-východ. Z této úměry se však vymyká Vyšehrad, kde je silná koncentrace občanů ekonomicky vyspělých zemí, a přesto je jeho sociální status, měřený úrovní vzdělanosti a strukturou zaměstnanosti, v rámci centra nízký.

**Obrázek 7: Lokalizace cizích státních příslušníků v centru v letech 1991 až 2011**

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

## 6.6 Kvalita bytového fondu

Za minulého režimu byla díky nízkým investicím do rekonstrukcí kvalita bytů v centru často nevyhovující (Murdych 1966; Musil 1987). V průběhu transformačního období dochází k jeho revitalizaci (Kopecká Atlas obyvat.; Sýkora 2001) a s měnící se sociální skladbou centra se mění i kvalita bytového fondu. Během rekonstrukcí může také dojít ke spojování menších bytů do větších, o které je zájem z řad movitější klientely (Sýkora 2005). Kvalita bytového fondu jednak vypovídá o kvalitě bydlení jako takové, ale zároveň nám může napovědět o životní úrovni obyvatel (Kopecká, Nemeškal 2015). Ukazateli, kterými lze kvalita bydlení měřit, jsou např. velikostní struktura bytů (obytná plocha, celková plocha bytu) či technická vybavenost (vybavenost koupelnou či toaletou) (Kopecká, Nemeškal 2015). Jak již bylo zmíněno v předchozí části práce, průměrná obytňá plocha bytů v centru během postsocialistického období roste. Tento ukazatel však vzhledem ke změně metodiky

nepovažují pro sledování trendu za příliš vhodný. Při sledování vývoje technické vybavenosti metodický problém není, ale vypovídající hodnota je snížena častým nevyplněním tohoto údaje při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. Z tohoto důvodu je zastoupení bytů vybavených sociálním zařízením při posledním sčítání nižší než v předchozích, což samozřejmě neodpovídá realitě (viz tab. 10).

**Tabulka 5: Vývoj technické vybavenosti obydlených bytů Prahy 1 a 2 v letech 1991 až 2011**

	Vlastní koupelna/sprchový kout			Vlastní splachovací záchod		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
<b>Praha 1</b>	0,86	0,91	0,75	0,87	0,92	0,74
<b>Praha 2</b>	0,87	0,93	0,8	0,92	0,95	0,81

**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

**Poznámka:** Podíl je pokaždé vztažen ke všem obydleným bytům.

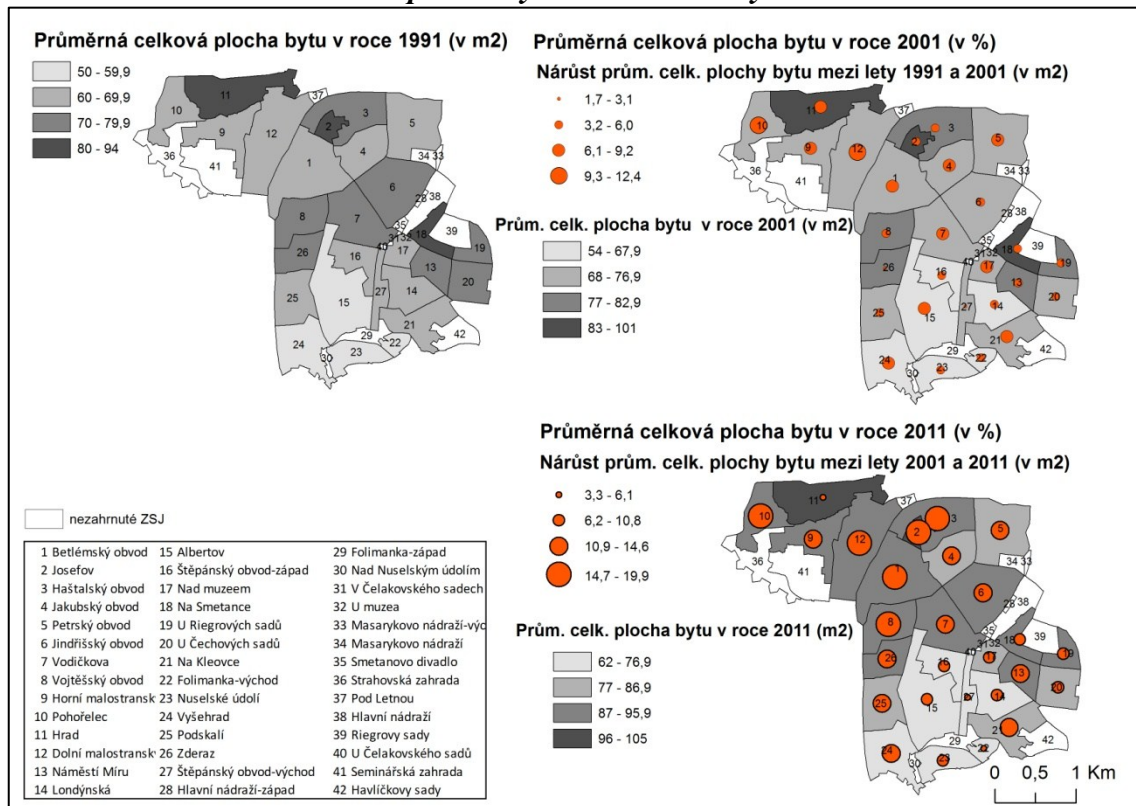
Z výše popsaných důvodů je pro sledování prostorového rozložení kvality bytového fondu nejvhodnější použití ukazatele průměrné celkové plochy bytu, který ve výsledcích posledního sčítání tak ovlivněn není.

Průměrně největší byty se na konci socialismu nacházely v ZSJ Josefov a Na Smetance (viz obrázek 7). Průměrně nejmenší se vyskytovaly v ZSJ, které měly v rámci centra sociální status nejnižší, což potvrzuje fakt, že kvalita bytového fondu napovídá

o životní úrovni obyvatel (Kopecká 2015) Během transformace došlo ve všech sledovaných lokalitách k nárůstu průměrné celkové velikosti bytů. Tento růst byl nejvýraznější na levém břehu Vltavy, ve Starém Městě a Vojtěšském obvodě (viz obrázek 8). V oblastech, které mají nižší sociální status, růst celkové plochy bytů tak intenzivní není. Nicméně v ZSJ Vyšehrad, ve které se značně koncentrují příslušníci vyspělých zemí, došlo k nárůstu významnému, avšak průměrná plocha bytů je zde stále v rámci centra podprůměrná (viz obrázek 8).



**Obrázek 8: Průměrná celková plocha bytu v centru Prahy v letech 1991 až 2011**



**Zdroj:** Sčítání lidu, domů a bytů 1991, 2001, 2011

## 7. PŘÍPADOVÁ STUDIE: LONDÝNSKÁ

Tato část je věnována funkční, fyzické a sociální proměně ZSJ Londýnská. Vycházím z práce Sýkory (1996a, 1996b), který v roce 1995 zkoumal, do jaké míry ovlivňuje gentrifikace tuto lokalitu. V porovnání s ostatními lokalitami v centru a vnitřním městě byla právě Londýnská identifikována jako místo, kde bylo gentrifikováno nejvíce domů (Sýkora 1996b). Nicméně v polovině 90. let byla gentrifikace v Praze teprve v počátku a neovlivnila významné množství domů. Gentrifikace kompletně neproměnila ani jedno rozsáhlejší sousedství. Revitalizačním procesem, který v té době hrál zásadní roli, byla komercializace (Sýkora 1996b). Na následujících stránkách zjišťuji, zda se situace proměnila a gentrifikace hraje významnou roli při revitalizaci této lokality a zda lze nalést již kompletně, gentrifikací proměněné, sousedství.

### 7.1 Sociální struktura ZSJ Londýnská

V předchozí části práce, které byla věnována vývoji sociálně prostorové struktury centra, Londýnská v porovnání s ostatními částmi centra nevykazovala hodnoty, které by vypovídaly o její rozsáhlé proměně. I když ji Sýkora považoval (1996a, 1996b) za oblast, která byla pro rezidenční revitalizaci formou gentrifikace vhodná, ukazatele v 5. kapitole tomu nenapovídají. Při gentrifikaci často dochází k přestavbě menších bytů na větší (Sýkora 2005). Průměrná celková plocha bytu však v Londýnské vzrostla v porovnání s jinými ZSJ v malé míře (viz obrázek 8). Hodnoty indexu ekonomického zatížení a podílu seniorů na celkové populaci v Londýnské také nedosahovaly nízké úrovně v porovnání s jinými lokalitami centra (obrázek 4). Přičemž přistěhovávaní se mladších ročníků je pro gentrifikující se oblasti typické (Sýkora 1993b). Koncentrace řídících pracovníků a specialistů je v Londýnské stále v rámci centra na podprůměrné úrovni (obrázek 6), což opět nevypovídá o tom, že by byla Londýnská atraktivní pro obyvatele s vyšším platovým ohodnocením. Podíl nevzdělaných rezidentů, či těch se základním vzděláním zde během tranzice sice klesal, ale opět zde jejich zastoupení nepatřilo v centru k nejnižším (obrázek 5). Zastoupení vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva se zde v průběhu postsocialistického období taktéž oproti jiným ZSJ



výrazně nezvýšilo (obrázek 4). Cizinci, kteří hráli při rozvoji trhu s luxusním bydlením významnou roli (Sýkora 1996a) a stále centrum vyhledávají (Ouředníček, Temelová 2009) se v Londýnské vyskytují ve velkém množství (v absolutním počtu). Jejich podíl na celkové populaci ZSJ je však v rámci centra v posledních 15 letech podprůměrný, přičemž zastoupení příslušníků ekonomicky vyspělých zemí se snižuje (obrázek 7). Na základě výše popsanych zjištění tak lze nabýt dojmu, že k gentrifikaci v Londýnské dochází v nižší míře, než v jiných ZSJ centra. Vysvětlení spatřuji v tom, že v Londýnské žije nejvíce obyvatel ze všech ZSJ jádra. Z tohoto důvodu tak může mít prostá kvantitativní analýza sníženou vypovídací hodnotu. Proto je vhodné podrobit Londýnskou detailnějšímu pohledu.

## 7.2 Funkční využití budov

Od roku 1995 se počet budov s čistě rezidenční funkcí mírně zvýšil, i když nejvýraznější využití budov je smíšené, kdy má část domu komerční funkci a část rezidenční (tabulka 11). Data o struktuře domů se smíšenou funkcí nejsou z roku 1994 k dispozici, v současnosti však převažuje u těchto budov rezidenční funkce. Za předpokladu, že není mírný vzrůst čistě rezidenčních budov způsoben rozdílnou metodikou výzkumu, můžeme předpokládat, že dochází k novému trendu. K přestavbám kanceláří zpět na byty, o kterých se zmiňuji v předchozí části práce. V současné době se v Londýnské rekonstruuje 6 domů, přičemž ani jeden z nich nebude mít pouze komerční využití. To platí i o budovách, které byly nedávno kompletně opraveny. Většina budov, které jsou dnes rekonstruovány či nedávno renovací prošly, slouží/budou sloužit částečně k bydlení a částečně ke komerčním účelům. Výjimku tvoří rekonstrukce domu společností AMRES, při které jsou kanceláře přestavovány zpět na byty a kompletní přestavba domů č. p. 24 a 26 v Belgické ulici, které budou mít také pouze rezidenční funkci<sup>4</sup>. Přestavba bytových domů čistě na kancelářské prostory, ke které docházelo v dřívějším období (Sýkora 1996b), tak dnes již neprobíhá.

---

<sup>4</sup> V případě domů v Belgické ulici byla informace zjištěna od dělníků pracujících na stavbě. Její správnost se mi však nepodařilo z jiných zdrojů ověřit.

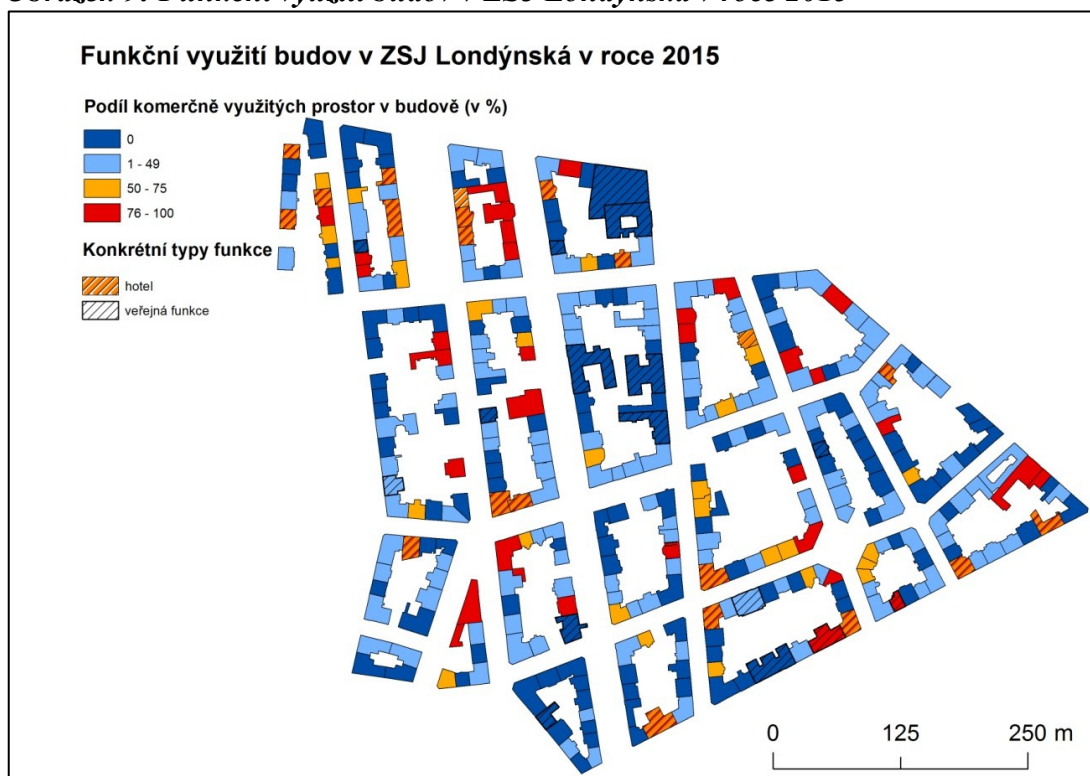
**Tabulka 11: Funkční využití budov v ZSJ Londýnská v roce 1994 a 2015 (v %)**

Funkční využití	1994	2015
Rezidenční	32,6	34,8
Komerční	15,4	14,4
Veřejné	-	3,7
Smišené	48,6	47,1
Smišené (rezidenční 51 % +)	-	82,7
Smišené (komerční 49 % +)	-	17,3

**Zdroj:** Sýkora (1996b); vlastní šetření

**Poznámka:** Podíl smíšených budov s převahou rezidenční či komerční funkce je vztažen ke smíšeným budovám

Prostorové rozmístění budov dle jejich funkčního využití nevyjadřuje pravidelný vzorec. Komerčializací jsou v určité míře „postiženy“ všechny bloky v této ZSJ (obrázek 9).

**Obrázek 9: Funkční využití budov v ZSJ Londýnská v roce 2015**

**Zdroj:** Geoportal Praha (2015b); vlastní šetření

### 7.3 Vlastnická struktura domů

Vlastnická struktura domů se během posledních 20 let výrazně proměnila. V Londýnské bylo restituováno zhruba 67 % domů (Sýkora 1996b). Zatímco v roce 1995 bylo fyzickými osobami vlastněno necelých 57 % domů, o 20 let později tomu je 41 % (tabulka 13). Přičemž jednotlivci či manželé vlastní pouze 13 % domů. Předpokládám, že jednotlivé soukromé osoby mohou být stále původními restituenty. Od roku 1994 také výrazně narostlo zastoupení spoluvlastnictví domů. A to jak bytových družstev, tak především společenství vlastníků jednotek (viz tabulky 12 a 13). Vzhledem k faktu, že od roku 2000 není možné zakládat nová bytová družstva, ale pouze SVJ, lze se domnívat, že tyto domy byly privatizovány svými nájemníky již v 90. letech. V domech bytových družstev tak s největší pravděpodobností žijí původní obyvatelé a současně v nich žije velmi málo cizinců (v polovině nežijí žádní, ve zbylých domech žije méně než 20 % cizích státních příslušníků). Fyzický stav těchto domů se různí, avšak necelá polovina z nich prošla celkovou rekonstrukcí. Můžeme tak hovořit o revitalizaci formou incumbent upgradingu. Struktura domů ve vlastnictví SVJ je v porovnání s BD rozmanitější. Obecně lze říci, že jsou v lepším technickém stavu a nepochybně v nich žije více cizinců. Na druhou stranu nelze snadno zjistit, které SVJ vzniklo transformací z bývalého BD, a které vzniklo nově až po rekonstrukci domu a příchodu nových rezidentů. Zhruba 18 % budov je dnes vlastněno právníckými osobami, které nabízejí byty pouze k pronájmu. Jedná se jak o domy v horším technickém stavu, ve kterých žijí převážně Češi, tak domy, které prošly rozsáhlou rekonstrukcí a nabízejí luxusní apartmány. Tento segment trhu s luxusním nájemním bydlením je, soudě podle internetových stránek jednotlivých „rezidencí“, dnes již není primárně orientován na zahraniční klientelu. Velmi malé množství internetových stránek je pouze v angličtině či jiném cizím jazyce.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Například <http://plazavinohrady.com>

**Tabulka 12: Vlastnická struktura budov v ZSJ Londýnská v roce 1994 (v %)**

<b>Vlastnická struktura budov</b>	<b>Podíl (v %)</b>
Fyzické osoby	51,7
Právnícké osoby	4,0
Stát	15,7
Hlavní město Praha	12,9
Církev	0,0
"cooperatives"	3,0
"new coops of tenants"	1,9
nezjištěno	0,3

Zdroj: Sýkora (1996b)

**Tabulka 13: Vlastnická struktura budov v ZSJ Londýnská v roce 2015 (v %)**

<b>Vlastnická struktura budov</b>	<b>Podíl (v %)</b>
Společ. vlastníků jednotek	16,2
Bytové družstvo	3,8
Hlavní město Praha	13,0
Stát	2,0
Církev	1,4
Právnícká osoba (i více)	18,2
Fyzická osoba	13,0
Více fyzických osob	28,3
Fyzické i právnícké osoby	4,0

Zdroj: ČÚZK (2015b)

MČ Praha 2 má ve správě stále výrazný počet domů (tabulka 13). V 90. letech byly na území Prahy 2 privatizovány primárně ty domy, které byly ve špatném technickém stavu a pro samosprávu tak byly po ekonomické stránce zátěží. Tyto domy byly prodávány zprvu bytovým družstvům a posléze i po jednotlivých bytových jednotkách za netržní cenu (Mazancová 2015). Celé domy, či byty byly dle Mazancové (2015) vždy prodávány stávajícím nájemníkům. V současnosti probíhá příprava privatizace zhruba poloviny bytového fondu ve správě MČ Prahy 2 (Mazancová 2015). Opět se jedná o domy, které jsou v horším technickém stavu a opět jsou nabízeny pouze stávajícím nájemcům, avšak již za tržní ceny (Mazancová 2015). V připravované privatizaci budou nabízeny nájemcům jednotlivé bytové jednotky. V současnosti jsou nájmy v obecních bytech stanoveny dle ceny obvyklé lokality a stavu nemovitosti, tím pádem se neliší od hladiny nájmu u soukromých majitelů. Nicméně i přes tento fakt v obecních bytech

stále žije zhruba 60 % původních rezidentů (Szabová 2015). Praha 2 také nabízí malometrážní byty určené seniorům (Szabová 2015). Nájemné je v těchto bytech samozřejmě nižší. Dle Mazancové (2015) pak právě domy, ve kterých se nachází výrazný počet malometrážních bytů, předmětem privatizace nebudou.

## 7.4 Fyzický stav budov

Od roku 1994 prošly budovy v Londýnské rozsáhlou rekonstrukcí (viz porovnání v tabulce 14). V původním stavu se dnes nachází pouze necelých 15 % budov (tabulka 14). Téměř polovina budov je opravena kompletně. Zchátralé domy ve velmi špatném technickém stavu se zde již prakticky nevyskytují, neobydlené jsou pak z tohoto důvodu pouze dva. Zatímco na počátku transformace probíhala revitalizace především formou komercializace, dnes tomu tak již není. Kompletně či částečně opravené jsou v hojné míře i bytové domy (viz obrázky 8 a 9).

**Tabulka 14: Fyzický stav budov v ZSJ Londýnské v roce 1994 a 2015 (v %)**

Fyzický stav budov	1994	2015
Nově postavené	0,0	0,6
Kompletně rekonstruované	19,3	47,6
Částečně rekonstruované	8,8	34,2
V rekonstrukci	6,3	2,0
Původní stav	53,8	14,8
Zchátralé	11,8	0,9

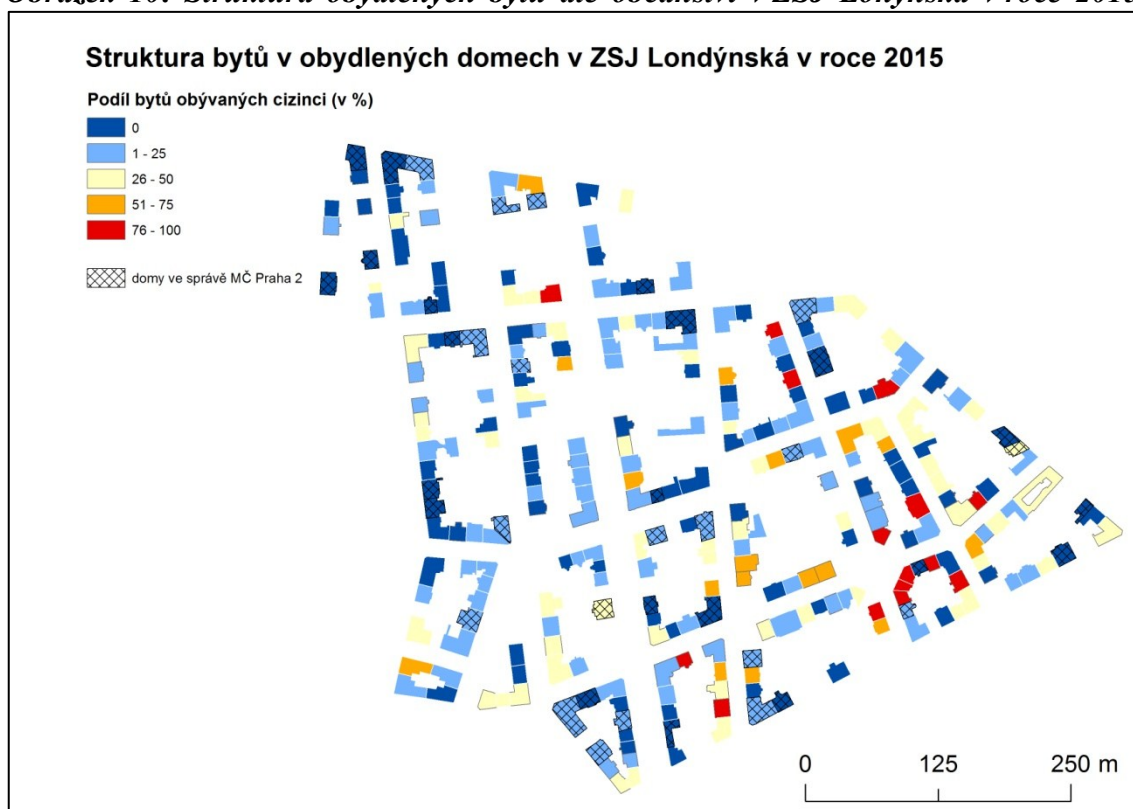
Zdroj: Sýkora (1996b); vlastní šetření

## 7.5 Rozmístění cizích státních příslušníků

V rozmístění cizinců v Londýnské lze najít určitý prostorový vzorec. Zastoupení domů s nejnižším podílem bytů obývaných cizinci je výrazné v okolí ulic Lublaňská a Bělehradská a v ulici Rumunská (obrázek 10). Zatímco domy s více cizinci jsou převážně koncentrovány mezi ulicemi Belgická a Varšavská. Možné vysvětlení spatřuji ve skutečnosti, že v první skupině ulic je vysoká frekvence dopravy (Lublaňská poblíž Severojižní magistrály, v Bělehradské tramvajová linka) a tudíž i výrazné hlukové znečištění a znečištění ovzduší. Dále pak blízkost Tylova náměstí a I. P. Pavlova napovídá, že se nejedná o klidné a „čisté“ rezidenční lokality. Atmosféra v druhé

lokalitě je již na první pohled odlišná. Předzahrádky restaurací, nižší zatížení dopravou, uklizené ulice a v nočních hodinách klid.

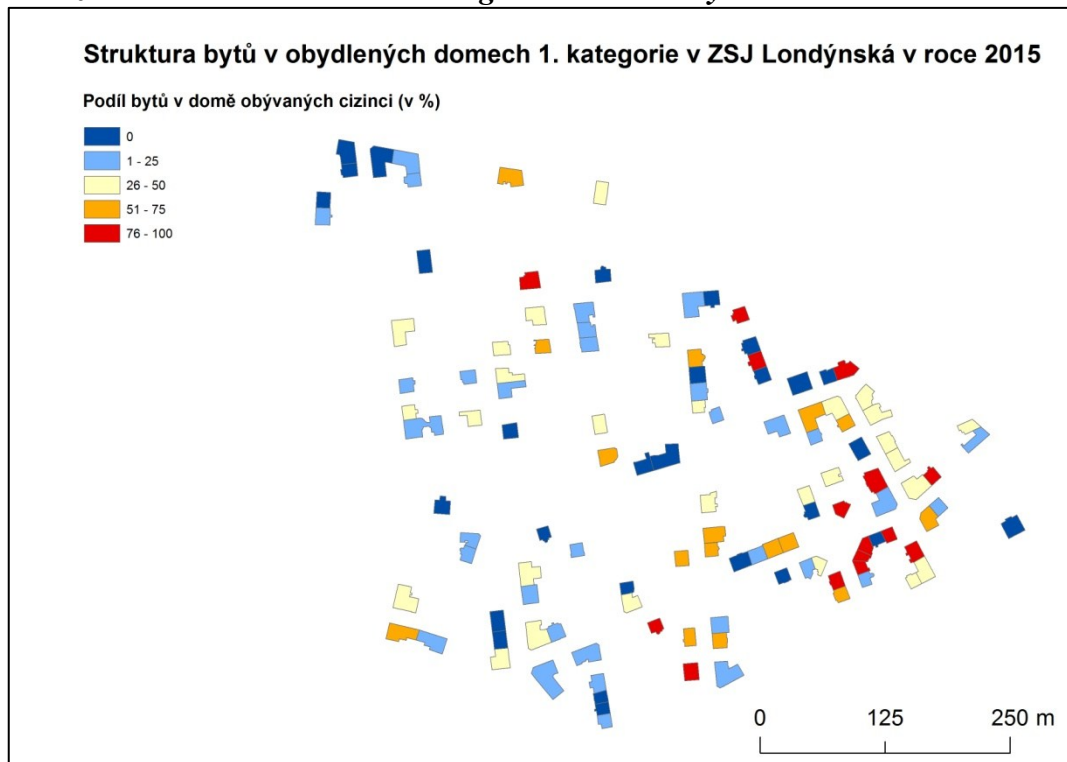
**Obrázek 10: Struktura obydlených bytů dle občanství v ZSJ Lonýnská v roce 2015**



Zdroj: Geoportal Praha (2015b), vlastní šetření

Nelze říci, že by všechny kompletně opravené domy obývali pouze cizí státní příslušníci, nicméně domy s naprostou většinou rezidentů s cizím státním občanstvím jsou vždy kompletně opravené (viz porovnání obrázků 11, 12 a 13). V částečně opravených domech žije vždy méně než polovina (pouze jediná výjimka) cizinců (obrázek 12). V domech, které jsou v původním stavu, žije cizinců nejméně (obrázek 13). Je zajímavé, že i když se kompletně či částečně rekonstruované domy nachází ve výše popsané rušné lokalitě s vyšším hlukovým znečištěním, cizinci v nich téměř nežijí. Zejména u domů částečně rekonstruovaných je tento gradient vzdálenosti od Tylova náměstí nejvíce patrný (obrázek 12).

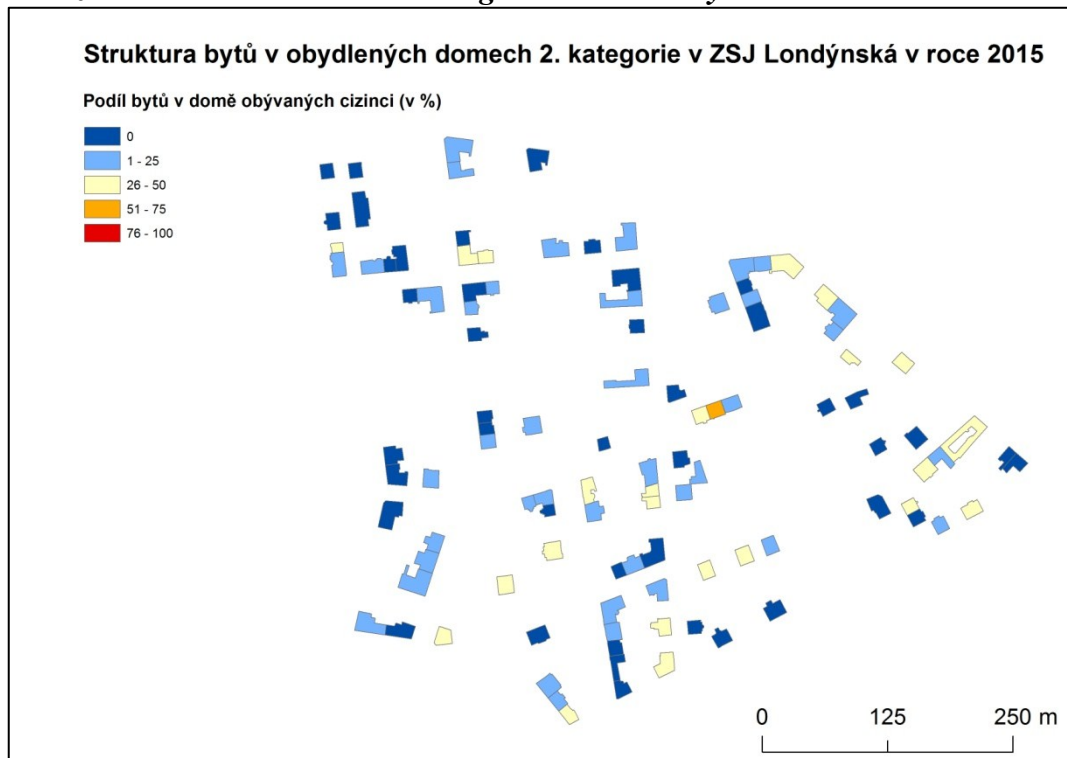
**Obrázek 11: Struktura domů 1. kategorie v ZSJ Londýnská v roce 2015**



**Zdroj:** Geoportal Praha (2015b); vlastní šetření

**Poznámka:** Domy 1. kategorie jsou ty, které prošly kompletní rekonstrukcí

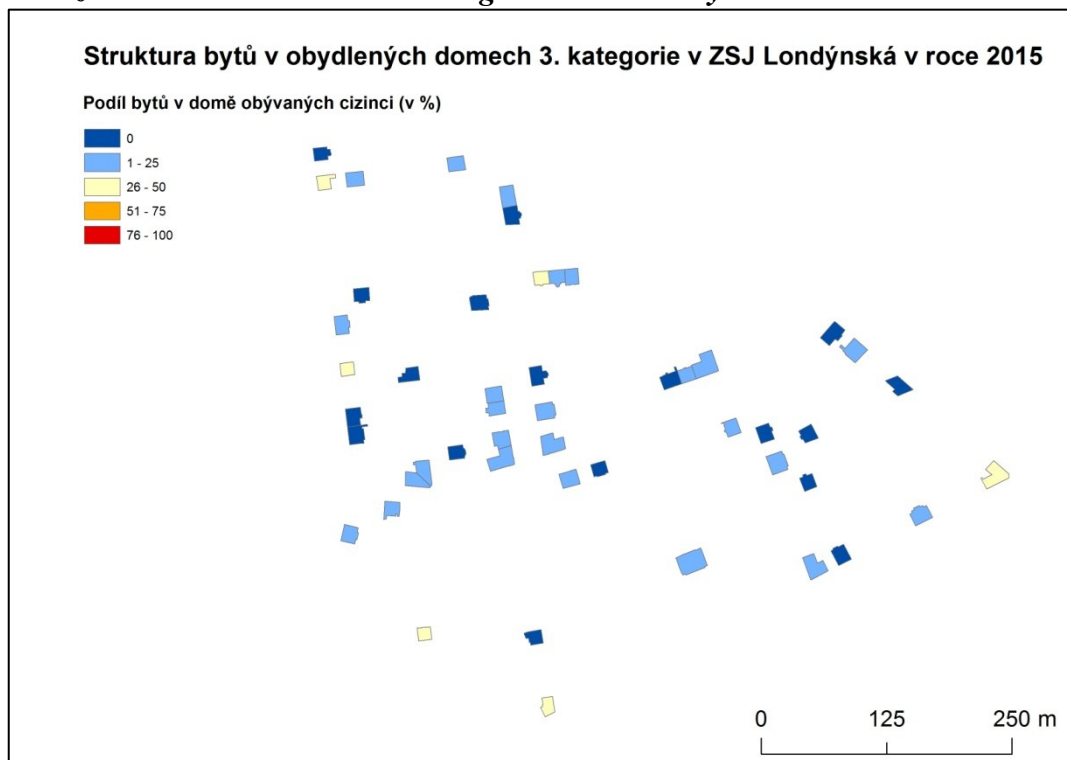
**Obrázek 13: Struktura domů 2. kategorie v ZSJ Londýnská v roce 2015**



Zdroj: Geoportal Praha (2015b); vlastní šetření

Poznámka: Domy 2. kategorie jsou ty, které prošly částečnou rekonstrukcí

**Obrázek 12: Struktura domů 3. kategorie v ZSJ Londýnská v roce 2015**



Zdroj: Zdroj: Geoportal Praha (2015b); vlastní šetření

Poznámka: Domy 3. kategorie jsou ty, které se nacházejí v původním stavu



## 8. ZÁVĚR

Prvním cílem této práce byla analýza prostorové diferenciaci proměny sociální struktury města a rozložení obyvatelstva během postsocialistického období. Ukazatele vypovídající o sociální struktuře a pohybu obyvatel byly počítány z dat za základní sídelní jednotky ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1991, 2001 a 2011.

K populačnímu poklesu došlo mezi lety 1991 a 2001 ve všech oblastech centra, přičemž nejvýraznější byl ve střední části jádra. Mezi lety 2001 a 2011 došlo k proměně a nejvíce ztrátové byly levý břeh Vltavy a Josefov. Na druhé straně ve Vyšehradě, části Vinohrad a oběma Štěpánskými obvody v tomto období došlo k mírnému populačnímu růstu. Početní vývoj obyvatelstva můžeme v postsocialistickém období považovat v rámci centra za značně diferencovaný.

Proměna věkové struktury byla v centru výrazně diferencována. Například Josefov, který měl na konci socialistického režimu nejpříznivější hodnotu indexu ekonomického zatížení, patřil v roce 2011 k ZSJ s hodnotou nejméně příznivou. Opačnou proměnou prošla ZSJ Albertov, kde bylo na konci socialismu věkové složení v porovnání s jinými centrálními lokalitami jedno z nejméně příznivých. V roce 2011 zde však byly zastoupení seniorů a index ekonomického zatížení jedny z nejnižších v centru.

K růstu úrovně vzdělanosti docházelo ve všech lokalitách, avšak její intenzita byla územně diferencována. Zastoupení nejvzdělanějších obyvatel stále zůstává nejnižší v jižní části centra. Lokality, které obývalo nejvíce vysokoškolsky vzdělaných lidí, si svou pozici nadále drží. Lokalitou, která svůj sociální status v porovnání s ostatními centrálními lokalitami, je oblast v blízkosti Riegrových sadů a Sadů Svatopluka Čecha. Na druhé straně podíl nejméně vzdělaných lidí klesá s obdobnou intenzitou ve všech částech centra a z toho úhlu pohledu můžeme hovořit o homogenizaci centra.

Při vývoji územní koncentrace profesionálů a řídících pracovníků došlo mezi lety 2001 a 2011 k zmírnění prostorové diferenciaci. Rozmístění rezidentů těchto profesních skupin částečně koresponduje s rozmístěním vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva. Vzájemným doplněním těchto ukazatelů můžeme identifikovat lokality, které mají nyní v centru nejvyšší sociální status. Jedná se o levý břeh Vltavy, část Starého Města, Josefov a oblast obklopující Riegrovy sady a Sady Svatopluka Čecha.

Vývoj cizích státních příslušníků je kvůli změně metodiky velmi obtížné sledovat. V roce 2011 je však územní koncentrace zastoupení cizinců na celkové populaci lokalit značně diferencována. Za povšimnutí stojí, že oblasti s nejvyšším sociálním statusem mají zastoupení cizinců nižší, avšak z převahy v nich bydlí příslušníci ekonomicky vyspělých států. Výjimkou je Vyšehrad, v kterém je vysoká koncentrace Američanů a zároveň sociální status v rámci centra nízký.

Proměna průměrné velikosti celkové plochy bytů byla zejména mezi lety 2001 a 2011 velmi diferencována. Přičemž k nejmenšímu nárůstu došlo u lokalit s nejnižším sociálním statusem a k nejvyššímu zpravidla v lokalitách sociálního statusu vysokého. Z tohoto vzorce se vymyká Vyšehrad, kde plocha bytů rostla poměrně výrazně. Pro vysvětlení se nabízí právě výrazná koncentrace příslušníků ekonomicky vyspělých zemí.

V části práce, která se zabývá proměnou ZSJ Londýnská, je navázáno na výzkum Sýkory (1996b) z poloviny 90. let. V roce 1994 se vyskytovalo na území Londýnské několik domů, které byly gentrifikovány. K gentrifikaci, jakožto sociální a fyzické proměně celé čtvrti či sousedství, v té době nedošlo. K revitalizaci zde docházelo především formou komercializace (Sýkora 1996b). Během následujících 20 let došlo k rapidní obnově domovního fondu a v současnosti se jen malá část domů nachází v původním stavu. Ve zchátralém pak téměř žádný. K proměně vlastnictví domů/bytů také došlo. Vzhledem k faktu, že se majitelé bytů stávají v případě privatizace často stávající nájemci a na druhé straně luxusní apartmány bývají pronajímány nově příchozím rezidentům, proměna vlastnické struktury v celé čtvrti o gentrifikaci nenapovídá. Při pohledu na územní rozložení cizích státních příslušníků a kompletně rekonstruovaných budov nelze říci, že by byl byt' jediný blok domů kompletně gentrifikovaný. Můžeme říci, že se cizinci koncentrují v lokalitě mezi Belgickou a Varšavskou ulicí. Je pravdou, že je v této lokalitě výrazné množství kompletně opravených domů. Vedle nich se stále nachází domy v původním stavu či domy částečně opravené, ve kterých je výrazné zastoupení českých rezidentů. Stejně tak se na území celé Londýnské nachází signifikantní počet domů ve správě MČ Prahy 2, o kterých víme, že jsou z většiny obývány původními nájemci.

Předpokládám, že zde bude v dohledné době nadále docházet k rezidenční revitalizaci a komercializace již nebude významná. Vedle jednotlivých domů, které

mohou být „zasaženy“ gentrifikací, se budou opravovat i domy, ve kterých zůstanou stávající rezidenti. Výrazným impulsem pro tento incumbent upgrading bude pravděpodobně blížící se privatizace bytového fondu ze strany MČ. I přes plánovanou privatizaci zůstane ve však správě MČ Prahy 2 minimálně polovina bytového fondu, zejména pak malometrážní byty určené pro seniory. Z výše popsaných důvodů předpokládám, že Londýnská zůstane i nadále lokalitou, ve které vedle sebe budou žít pracovníci nadnárodních firem, yuppies, ale také původní obyvatelé, mezi kterými je výrazné zastoupení seniorů. Abychom považovali ZSJ Londýnskou za gentrifikovanou, muselo by dojít k proměně naprosté většiny původních domů a nahrazení původních obyvatel. To se dle zjištění této práce nestalo a Londýnskou, a ani jednu její část či blok domů za kompletně gentrifikovanou považat nelze.

Vhodným navázáním na terénní šetření zabývající se revitalizací Londýnské by bylo dotazníkové šetření mezi rezidenty jednotlivých domů. Analýza na základě jmen napsaných na domovních zvoncích vypovídá pouze o cizích státních příslušnících. Nově přichozí obyvatelé českého občanství jí zůstávají skryti. To považuji za největší nedostatek této metody. Hodnotit proces gentrifikace pouze na základě zastoupení cizinců v nově či částečně rekonstruovaných domech je však možné. Tato metoda však určitě není vhodná pro detailní analýzu. Oproti dotazníkovému šetření je nezpochybnitelně časově a logisticky méně náročná. Díky tomu může poskytnout v krátkém čase náhled na danou problematiku v rozsáhlejší území.

## 9. POUŽITÉ ZDROJE

### Literatura

DRBOHLAV, D., SÝKORA, L. (1997): Gateway cities in the proces sof regional integration in Central and Eastern Europe: the case of Prague. In: Migration, Free Trade and Regional Integration in Central and Eastern Europe. Verlag Österreich, Vídeň, s. 215-237.

ADAIR, A., BERRY, J., MCGREAL, S., Sýkora, L., PARSA, A.G., REDDING, B. (1999): Globalization od Real Estate Markets in Central Europe. *European Planning Studies*, 7, č. 3, s. 295-305.

BOHÁČ, A. (1923): Hlavní město Praha. Studie o obyvatelstvu. SÚS, Bursík a Kohout, Praha, 100 s.

BROMLEY, R.D.F., TALLON, A.R., ROBERTS, A.J. (2007): Nev populations in the British centre: Evidence of social change from the census and household surveys. *Geoforum*, 38, č. 1, s. 138-154).

BURCIN, B., KUČERA, T. (2006): Socio-Demographic Consequences Of The Renewal Of Prague's Historical Centre And It's Functional Transformation. In: Enyedy, G., Zóltan, K. (eds): Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres. The Case of Central Europe. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences, Pécs, s. 174–188.

DRBOHLAV, D., ČERMÁK, Z. (1998): International Migrants in Central European Cities. In: ENYEDI, G. (ed.): Social Change and Urban Restructuring in Central Europe. Akadémiai Kiadó, Budapešť, s. 87-108

DVOŘÁKOVÁ, N., TEMELOVÁ, J. (2012): Kvalita života seniorů v centru Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 68-91.

ENYEDI, G. (1998): Transformation in Central European Postsocialist Cities. In: ENYEDI, G. (ed.): Social Change and Urban Restructuring in Central Europe. Akadémiai Kiadó, Budapešť, s. 9-34.

GLASS, R. (1964): Introduction. In.: London: aspects of change. Centre for Urban Studies, MacGibbon and Kee, Londýn, s. 13-42.

HAMNETT, CH. (2003): Gentrification and the Middle-class remaking of Inner London, 1961–2001. *Urban Studies*, 40, č. 12, s. 2401–2426.

HÄUSERMANN, H. (1996): From the Socialist to the Capitalist City: Experience from Germany. In: ANDRUSZ, G., HARLOE, M., SZELENYI, I. (eds.): *CITIES AFTER SOCIALISM*. Blackwell & International Journal of Urban and Regional Research, Oxford, s. 214-231.

HIRT, S. (2013): Whatever happened to the (post)socialist city? *Cities*, 32, č. 1, s. 29-38.

ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 56-78.

KOPECKÁ, Z., NEMEŠKAL, J. (2015): Kvalita bytového fondu v Česku, specializovaná mapa. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionální rozvoje, *Atlasobyvatelstva.cz*, Praha.

KOVÁCS, Z., WIESSNER, R., ZISCHNER, R. (2013): Urban Renewal and the Inner City of Budapest: Gentrification from a Post-socialist Perspective. *Urban Studies*, 50, č. 1, s. 22-38.

KRÁL, J. (1945): *Zeměpisný průvodce velkou Prahou a její kulturní oblastí*. Melantrich, Praha, 311 s.

LEY, D. (1994): Gentrification and the Politics of the New Middle Class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12, č. 1, s. 53-74.

MATĚJŮ, P. (1980): Vývoj sociálně prostorové struktury Prahy v letech 1930-1970 ve světle faktorové analýzy. *Sociologický časopis*, 16, č. 6, s. 572-592.

MOSCHELESOVÁ, J. (1937): The Demographic, Social and Economic Regions of Greater Prague: A Contribution to Urban Geography. *Geographical Review* 27, s. 413-430.

MURDYCH Z. (1966): Centrum Prahy jako bydliště a pracoviště. *Sborník ČSSZ*, 71, č. 3, s. 231-250.

MUSIL, J. (1967): *Sociologie soudobého města*. Svoboda, Praha, 320 s.

MUSIL, J. (1987): Housing policy and the sociospatial structure of cities in a socialist country: the example of Prague. *International Journal of Urban and Regional Research*, 11, č. 1, s. 27-36.

MUSIL, J. (2005): Prague returns to Europe. In: Dimitrovska Andrews, K., Hamilton, I., Pichler-Milanović, N. (eds.): *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press, s. 281-317.

- OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J. (2007): Kvantitativní analýza stavu a vývoje segregace/separace obyvatelstva. In: Sýkora, L. a kol.: Segregace v České republice: Stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Závěrečná zpráva projektu: WA-014-05-Z01. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, s. 9-28.
- OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J. (2012): Populační vývoj Prahy a jejího zázemí v transformačním období. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 25-46.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P., TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2012): Prostorová typologie a zonace Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 268-286.
- OUŘEDNÍČEK, M., SÝKORA, L. (2002): Současné změny v rozmístění obyvatelstva a v sociální struktuře Prahy. Demografie, 44, č. 4, s. 270-272.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2009): Twenty years after socialism: the transformation of Prague's inner structure. Studia Universitatis Babes-Bolyai, Sociologia, 54, č. 1, s. 9-30.
- POSPÍŠILOVÁ, L. (2007): Skutečné obyvatelstvo centra Prahy a každodenní život v jeho lokalitách. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 143 s.
- POSPÍŠILOVÁ, L. (2012): Denní rytmus lokalit pražského centra. In: Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 136-158.
- POSPÍŠILOVÁ, L., NEMEŠKAL, J. (2015): Věková struktura v Praze, specializovaná mapa. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Atlasobyvatelstva.cz, Praha.
- PŘIDALOVÁ, I. (2013): Rezidenční mobilita obyvatel Prahy se zaměřením na etnické menšiny. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 139 s.
- RUOPPILA, S. (2004): Processes of Residential Differentiation in Socialist Cities. European Journal of Spatial development, 24, č. 9, s. 279-300.
- SAYER, A. (1982): Explanation in economic geography: abstraction versus generalization. Progress in Human Geography, 6, č. 1, s. 68-88.
- SMITH, D.M. (1996): The Socialist City. In: ANDRUSZ, G., HARLOE, M., SZELENYI, I. (eds.): CITIES AFTER SOCIALISM. Blackwell & International Journal of Urban and Regional Research, Oxford, s. 70-99.

SMITH, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45, č. 4, s. 538–548.

ŠNEJDOVÁ, I. (2006): Změny ve vzdělanostní struktuře obyvatelstva Pražského městského regionu. In: Ouředníček, M.: Sociální geografie pražského městského regionu. Univerzita 131 Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 114-127.

ŠPAČKOVÁ, P., NEMEŠKAL, J. (2015): Vzdělanost v Praze, analytický text. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Atlasobyvatelstva.cz, Praha.

ŠPAČKOVÁ, P., NEMEŠKAL, J. (2015): Vzdělanost v Praze, specializovaná mapa. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Atlasobyvatelstva.cz, Praha.

SÝKORA, L. (1993a): Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In: Sýkora, L. (ed.): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 100-119.

SÝKORA, L. (1993b): City in transition: the role of rent gaps in Prague's revitalization. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. 84, č. 4, 281-293.

SÝKORA, L. (1996a): Transformace fyzického a sociálního prostředí. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 361-394.

SÝKORA, L. (1996b): ECONOMIC AND SOCIAL RESTRUCTURING AND GENTRIFICATION IN PRAGUE. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae*, 37, s. 71-81.

SÝKORA, L. (1999b): Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 79-89.

SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: M. Hampl a kol.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. DemoArt, Praha, s. 127-166.

SÝKORA, L. (2005): Gentrification in postcommunist cities. In: Atkinson, R., Bridge, G. (eds.): *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Routledge, s. 90-105.

SÝKORA, L. (2009): Post-socialist Cities. In: KITCHIN, R., THRIFT, N. (eds.): *International Encyclopedia of Human Geography*. 8. vydání. Elsevier, Oxford, s. 387-395.

SZELENYI, I. (1996): Cities under Socialism – and After. In: ANDRUSZ, G., HARLOE, M., SZELENYI, I. (eds.): CITIES AFTER SOCIALISM. Blackwell & International Journal of Urban and Regional Research, Oxford, s. 286-317.

TEMELOVÁ, J. (2006): Odraz globalizace v komerční nebytové výstavbě v Praze po roce 1990: diferenciaci a homogenizaci fyzického prostředí. In: Ouředníček, M. (ed.) Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, s. 19-41.

URRlab (2015): Atlas obyvatelstva. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha. Dostupné online z: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/>

WAHLA, A. (1988): Geografie vzdělání obyvatelstva. Státní pedagogické nakladatelství, Praha.

WECLAWOWICZ, G. (1998): Social Polarisation in Postsocialist Cities: Budapest, Prague and Warsaw. In: ENYEDI, G. (ed.): Social Change and Urban Restructuring in Central Europe. Akadémiai Kiadó, Budapešť, s. 55-66.

## Internetové zdroje

AKTUÁLNĚ.cz (2013): Central Group nabídne i luxus, začne u Národního muzea. Dostupné z: <http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/central-group-nabidne-i-luxus-zacne-u-narodniho-muzea/r~956f2fd0159211e3bd4f0025900fea04/> [cit. 15. 7. 2015]

Česká televize (2013): Od nového roku už žádné regulované nájemné. Dostupné online z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/209014-od-noveho-roku-uz-zadne-regulovane-najemne/> [cit. 30. 7. 2015]

CTRGROUP (2014): Albertov rental apartments, Praha 2. Dostupné online z: <http://www.ctrgroup.cz/15-aktualni-projekty/3-albertov-rental-apartments>) [cit. 14. 7. 2015]

DELOITTE(2011): Byty nad zlato? Analýza vývoje rezidenčního trhu v České republice, 2010-2011. Studie společnosti Deloitte zaměřené na rezidenční development.

Dostupné online z: [http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/survey/2012\\_Analyza\\_v\\_vyoje\\_rezidencniho\\_trhu\\_v\\_CR\\_2011.pdf](http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/survey/2012_Analyza_v_vyoje_rezidencniho_trhu_v_CR_2011.pdf) [cit. 20. 7. 2015]

IDNES (2011): Pražané začínají utíkat z regulovaných nájmu, tržní jsou často výhodnější. Dostupné online z: [http://ekonomika.idnes.cz/prazane-zacinaji-utikat-z-regulovanych-najmu-trzni-jsou-casto-vyhodnejsi-1tf-/ekonomika.aspx?c=A110413\\_151421\\_ekonomika\\_spi](http://ekonomika.idnes.cz/prazane-zacinaji-utikat-z-regulovanych-najmu-trzni-jsou-casto-vyhodnejsi-1tf-/ekonomika.aspx?c=A110413_151421_ekonomika_spi)



IDNES (2013): Na nejdražší parcele v Praze se po 47 letech začne stavět. Dostupné online z: [http://bydleni.idnes.cz/hotel-narodni-trida-04k/stavba.aspx?c=A130222\\_153451\\_reality\\_bdp\\_web](http://bydleni.idnes.cz/hotel-narodni-trida-04k/stavba.aspx?c=A130222_153451_reality_bdp_web) [cit. 15. 7. 2015]

PROFESSIONALS (2013): Pražský trh kancelářských prostor 2012. Výroční zpráva analýzy trhu společnosti Professionals, s.r.o. Dostupné online z: [http://www.professionals.cz/download/pruzkum\\_trhu/000195/195\\_cz\\_Pra%C5%BESk%C3%BD\\_trh\\_kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch\\_prostor\\_2014.pdf](http://www.professionals.cz/download/pruzkum_trhu/000195/195_cz_Pra%C5%BESk%C3%BD_trh_kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch_prostor_2014.pdf) [cit. 20. 7. 2015]

PROFESSIONALS (2015): Pražský trh kancelářských prostor 2014. Výroční zpráva analýzy trhu společnosti Professionals, s.r.o. Dostupné online z: [http://www.professionals.cz/download/pruzkum\\_trhu/000195/195\\_cz\\_Pra%C5%BESk%C3%BD\\_trh\\_kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch\\_prostor\\_2014.pdf](http://www.professionals.cz/download/pruzkum_trhu/000195/195_cz_Pra%C5%BESk%C3%BD_trh_kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch_prostor_2014.pdf) [cit. 20. 7. 2015]

SVACHINA, L. (2009): Důsledky regulace nájemného se mohou dotknout všech. Dostupné online z: <http://www.hypindex.cz/dusledky-regulace-najemneho-se-mohou-dotknou-vsech/> [cit. 20. 7. 2015]

## Datové zdroje

ČSÚ (2005): Historický lexikon obcí České republiky – 1869 – 2005. Praha. Dostupné online z: <https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-ceske-republiky-2001-877ljn6lu9>

ČSÚ (2009): Lexikon Hlavního města Prahy. Praha. Dostupné online z: <https://www.czso.cz/csu/czso/lexikon-hl-m-prahy-2009-n-7fi3kohjk5>

ČSÚ (2014): Bytová výstavba podle městských částí Prahy 1999 – 2014. Praha. Dostupné online z: [https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi\\_casove\\_rady\\_stavebnictvi](https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi_casove_rady_stavebnictvi)

ČSÚ (2015): Databáze demografických údajů za obce ČR. Praha, Dostupné online z: <https://www.czso.cz/csu/czso/database-demografickych-udaju-za-obce-cr>

ČÚZK (2015a): Ortofoto. (Dostupné z: <http://geoportal.cuzk.cz/>)

ČÚZK (2015b): Nahlížení do katastru nemovitostí. Dostupné online z:

(<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberBudovu.aspx?typ=Jednotka>)

Geoportal Praha (2015a): Mapa městských částí a katastrálních území Prahy. Dostupné online z: <http://www.geoportalpraha.cz/mapy-online#.Vbs1hvntmko>

Geoportal Praha (2015b): Digitální geografická databáze. Veřejně přístupné mapové podklady. Dostupné online z: [http://www.geoportalpraha.cz/cs/opendata#.Vbs19\\_ntmkp](http://www.geoportalpraha.cz/cs/opendata#.Vbs19_ntmkp)

Sčítání lidu, domů a bytů 1961, ČSÚ, Praha.

Sčítání lidu, domů a bytů 1980, ČSÚ, Praha.

Sčítání lidu, domů a bytů 1991, ČSÚ, Praha.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ, Praha.

Sčítání lidu, domů a bytů 2011, ČSÚ, Praha.

## **Rozhovory**

MAZANCOVÁ, M. (2015): 4. 7. 2015 proběhl rozhovor na téma bytové politiky MČ Prahy 2.

ŠULA, P. (2015): 8. 7. 2015 proběhl rozhovor na téma bytové výstavby v pražském centru s Petrem Šulou (Associate Director ve společnosti Professionals, s.r.o.).

SZABOVÁ, Z (2015): 28. 6. 2015 proběhl rozhovor na téma obydlenosti obecních bytů na území MČ Prahy 2.